Die Preisentwicklung der Basler Wirtschaftsliegenschaften von 1899—1924

DISSERTATION

der

philologisch-historischen Abteilung der philosophischen Fakultät
der Universität Basel

zur

Erlangung der Würde eines Doktors der Staatswissenschaften

vorgelegt von

OSKAR MICHEL
von Basel

BERN - DRUCK VON STÄMPFLI & CIE - 1927

Die gleiche Arbeit erschien als
3. HEFT
der
BEITRÄGE ZUR SCHWEIZERISCHEN WIRTSCHAFTSKUNDE
Neue Folge
Bern – Stämpfli & Cie. – 1927

Die gleiche Arbeit erschien als
3. HEFT
der
BEITRÄGE ZUR SCHWEIZERISCHEN WIRTSCHAFTSKUNDE
Neue Folge
Bern - Stämpfli & Cie. - 1927

Die Preisentwicklung der Basler Wirtschaftsliegenschaften von 1899—1924

DISSERTATION

der philologisch-historischen Abteilung der philosophischen Fakultät
der Universität Basel

zur

Erlangung der Würde eines Doktors der Staatswissenschaften

vorgelegt von

OSKAR MICHEL
von Basel

BERN - DRUCK VON STÄMPFLI & CIE - 1927

Genehmigt von der philologisch-historischen Abteilung der philosophischen Fakultät auf Antrag der Herren Professoren Dr. J. Landmann und Dr. F. Mangold.

Basel, den 3. Juli 1926.

Prof. Dr. *H. Baechtold,* Dekan.

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Inhaltsverzeichnis.

Seite

Quellen- und Literaturverzeichnis VII

Einleitung 1

Erster Teil:

Theorie, Methode und Statistik.

I. Theorie:

§ 1. Die Theorie der städtischen Grundrente 2

§ 2. Das Ertragszurechnungsproblem als Zentralpunkt einer Grundrententheorie 7

II. Methode:

§ 3. Die Methode der Bodenwertbestimmung überbauter Grundstücke . . . 17

§ 4. Der Baukostenindex als technisches Mittel zur Berechnung der Reproduktionskosten 21

III. Statistik:

§ 5. Die Quellen 33

§ 6. Die statistische Darstellung der Bodenpreisentwicklung 34

a) Wahl der Berechnungsart und Darstellungsform 34

b) Die technische Durchführung der Berechnungen 38

c) Die graphische Darstellungsform 42

d) Die Differenzierung nach Quartieren und Betriebstechnik 43

Zweiter Teil:

Das Basler Wirtsgewerbe.

§ 7. Die Grundrentenentwicklung der Basler Pintenliegenschaften 46

§ 8. Die Entwicklung der Liegenschaftsrente 50

a) Theoretische Erklärung 50

b) Die Ergebnisse 55

§ 9. Die Ursachen der Entwicklung 56

I. Die Preisentwicklung und ihre Ursache bis 1914 56

a) Die Wirkungen der allgemein wirtschaftlichen Konjunktur . . 56

b) Die Wirkung der Bedürfnisklausel 67

c) Die Wirkung der Brauereipolitik auf die Preisentwicklung der Wirtshausliegenschaften 73

II. Die Preisentwicklung und ihre Ursachen in den Jahren 1915—1924 82

a) Der Einfluss der generellen Konjunkturmomente 82

b) Die Wirkung der Brauereipolitik in den Jahren 1915—1924 . . 88

c) Die Spekulationstätigkeit 93

Seite

§ 10. Die Preisentwicklung der Wirtshausliegenschaften in den einzelnen Quartieren mit besonderer Berücksichtigung der Wohnliegenschaftspreisbewegung 94
a) Zentrum Grossbasel 102
b) Vorstädte 105
c) Zentrum Kleinbasel und Clara 107
d) Gürtel, Aussenquartiere Gross- und Kleinbasel 110
§ 11. Die Basler Tavernen 112
Tabellen und Diagramme 115

Quellen- und Literaturverzeichnis.

a) Verzeichnis der Quellen des statistischen Urmaterials.

1. Grundbuch des Kantons Baselstadt.
2. Bücher der kantonalen Brandversicherungsanstalt.
3. Kataster betreffend die Wirtschaftspatentsteuer.

b) Verzeichnis der gedruckten Quellen und der Literatur.

1. Basler Wirtschaftsgesetz vom 7. Februar 1888.
2. Bericht der Grossratskommission über den Ratschlag betreffend Revision des Wirtschaftsgesetzes. Dem Grossen Rat vorgelegt den 8. April 1897.
3. Bericht der Grossratskommission zur Vorberatung der Gesetzesentwürfe über die Wirtschaften und über die Biersteuer. Dem Grossen Rat vorgelegt den 25. September 1882.
4. *Blocher, H.*, Der gegenwärtige Stand der Hypothekenstatistik, Diss. Basel 1898.
5. *Borght, R. van der*, Gutachten zu dem Fragebogen der Erhebung über den städtischen Immobilienkredit. Bodenpolitische Zeitfragen, 4. Heft, 1914.
6. *Bredt, J. V.*, Nationalökonomie des Bodens. 1908.
7. *Brinkmann, Th.*, Die Ökonomie des landwirtschaftlichen Betriebes. Erschienen im Grundriss der Sozialökonomik, VII. Abt. 1922.
8. Bundesratsbeschluss betreffend die Erweiterung des Schutzes der Hotelindustrie gegen die Folgen des Krieges vom 5. Januar 1917.
9. *Cassel, G.*, Theoretische Sozialökonomie. 3. Auflage, 1923. 1. Auflage 1918.
10. *Conrad, M.*, Die Entwicklung der Häuserpreise in Freiburg i. Br. Sammlung nationalökonomischer und statistischer Abhandlungen des staatswissenschaftlichen Seminars zu Halle a. d. S, 1. Bd., 6. Heft. 1881.
11. *Damaschke, R.*, Die Bodenreform. 18. Aufl. 1920. 1. Aufl. 1902.
12. *Diehl, C.*, Sozialwissenschaftliche Erläuterungen zu David Ricardos Grundgesetzen der Volkswirtschaft und Besteuerung. 1905.
13. *Eberstadt, R.*, Städtische Bodenfragen. 1894.
14. *Ensgraber, W.*, Die Entwicklung Darmstadts und seiner Bodenpreise. Wirtschafts- und Verwaltungsstudien, 46. Bd. 1913.
15. *Feuersenger, B.*, Rechtsbuch für den Schweizer Hotelier. 1914.
16. *Fleiner, Fr.*, Institutionen des deutschen Verwaltungsrechtes. 1911.
17. *Freudenberg, F. C.*, Das Verhältnis von Schulden und Mietzins in der Stadt Mannheim. 1906.
18. *Fuchs, C. J.*, Über städtische Bodenrente und Bodenspekulation. Archiv für soziale Gesetzgebung und Statistik. 23. Bd. 1906.
19. *Fuss-Suter*, Die Bedürfnisfrage des Basler Wirtschaftsgesetzes. 1902.
20. Geschichte der Handwerkerbank Basel, 1860—1910. Basel 1910.
21. *Horàcek, C.*, Die Bodenwertbewegung in Prag und Vororten. Schriften des Vereins für Sozialpolitik. 94. Bd. 1906.
22. Jahresberichte der Basler Handelskammer 1899 ff. Brauereiindustrie.

23. *Jenny, H. O.*, Dr., Die Bevölkerung des Kantons Baselstadt vom 1. Dezember 1910. Mitteilungen des Statistischen Amtes des Kantons Baselstadt, Nr. 28. 1924.
24. *Jenny, O. H.*, Dr., Die Entwicklung der direkten Hauptsteuer des Kantons Baselstadt 1904—1920. Mitteilungen des Statistischen Amtes des Kantons Baselstadt, Nr. 41. 1922.
25. *Kaufmann, A.*, Theorie und Methode der Statistik. 1913.
26. *König, R.*, Die Hypothekarverschuldung des Kantons Bern, Diss. Bern 1918.
27. *Kozak, Th.*, Erhebungen betreffend Liegenschaftsverkehr im Kanton Baselstadt. 1899.
28. Landwirtschaftliche Marktzeitung, Jahrgänge 1911—1924, Brugg.
29. *Laur, E.*, Landwirtschaftliche Betriebslehre. 7. Aufl. 1922, 1. Aufl. 1907.
30. *Liefmann, R.*, Allgemeine Volkswirtschaftslehre. 1924.
31. *Mangold, F.*, Staatseinnahmen und Steuerverteilung 1888—1903. Mitteilungen des Statistischen Amtes des Kantons Baselstadt, Nr. 3. 1905.
32. *Notz, E.*, Die säkulare Entwicklung der Kaufkraft des Geldes (für Basel in den Perioden 1800—1833 und 1892—1923, nebst internationalen Vergleichen dargestellt). 1925.
33. *Roos, F. W.*, Leitfaden für die Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden. 12. Aufl. 1924.
34. *Rothkegel, W.*, Untersuchungen über Bodenpreise, Mietpreise und Bodenverschuldung in einem Vorort von Berlin, Diss. Berlin 1920.
35. *Saladin, F. V.*, Liegenschaftsverkehr und Hypothekarkredit im Wirtschaftsgewerbe und Hotelgewerbe, Diss. Basel 1900.
36. *Schade, G.*, Gemeiner Wert und Ertragswert. 1909.
37. *Schäfer-Rosenburger, E.* (1), Beitrag zur Beleuchtung des Wirtschaftsgewerbes in Baselstadt. Basel 1911. (Als Manuskript vorhanden im staatswirtschaftlichen Seminar der Universität Basel.)
38. *Schäfer-Rosenburger, E.* (2), Die Brauereirente. Basel 1914. (Als Manuskript vorhanden im staatswirtschaftlichen Seminar der Universität Basel.)
39. *Schauwecker*, Der schweizerische Weinhandel unter dem Einfluss der gegenwärtigen Wirtschaftspolitik. Eine wirtschaftliche Studie, Diss. Zürich 1913.
40. *Schmidt-Bellod, G.*, Die schweizerische Brauerei-Industrie, insbesondere seit Kriegsausbruch, Diss. Zürich 1919.
41. *Schöllhorn, G.*, Der Kundenschutzvertrag der schweizerischen Brauereien von 1910, Diss. Heidelberg 1915.
42. *Schott, S.*, Statistik. Aus Natur und Geisteswelt. 442. Bd., 3. Aufl. 1922. 1. Aufl. 1913.
43. *Schwarz, P.*, Die Entwicklung der städtischen Grundrente in Wien. Schriften des Vereins für Sozialpolitik. 19. Bd. 1901.
44. Statistische Jahrbücher des Kantons Baselstadt, 1921 ff.
45. *Trefz, F.*, Das Wirtsgewerbe in München. Münchener volkswirtschaftliche Studien. 1899.
46. *Unverdrossen, A.*, Das Taxverfahren (für Gebäude). 1906.
47. Verwaltungsberichte des Regierungsrates des Kantons Baselstadt. 1899 ff.
48. *Voigt, A.*, Die Bodenbesitzverhältnisse, das Bau- und Wohnungswesen in Berlin und seinen Vororten. 1901.
49. *Voigt, P.*, Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin. 1901.
50. *Wagner, Ad.*, Allgemeine oder theoretische Volkswirtschaftslehre. 1879.
51. *Weber, Ad.*, Die Wohnungsproduktion. Grundriss der Sozialökonomik, VII. Abt. 1923.
52. *Wieser, F.*, Theorie der städtischen Grundrente. 1909.
53. *Wieser, F.*, Theorie der gesellschaftlichen Wirtschaft. Grundriss der Sozialökonomik, I. Abt., II. Teil. 1924.

Einleitung.

Die vorliegende Arbeit untersucht die Preisentwicklung der Basler Wirtschaftsliegenschaften in den Jahren 1899—1924. Sie will feststellen, ob das Basler Wirtschaftsgesetz vom Jahre 1888 im Zusammenhang mit der Bedürfnisklausel für die Basler Wirtschaften einen Monopolwert gegenüber den übrigen Liegenschaften geschaffen hat, inwiefern die Brauereiindustrie mit dem Basler Wirtsgewerbe finanziell verbunden ist und inwieweit ihre Wirtschaftspolitik auf die Preisgestaltung der Wirtschaftsliegenschaften eingewirkt hat und schliesslich, wie sich die Pintenliegenschaftspreise im Verhältnis zur allgemeinen Grundstückspreisentwicklung bewegt haben.

Das Basler Wirtschaftsgesetz unterscheidet drei Arten von Wirtschaften: 1. Die Pinten, 2. die Tavernen und 3. die Wirtschaften über die Gasse (Kleinverkaufsstellen). In die Grundbesitzstatistik wurden allein die Pinten und Tavernen aufgenommen.

Die Arbeit befasst sich in erster Linie mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Pinten, die nur das Ausschankrecht besitzen und kurzweg Wirtschaften genannt werden, während die Entwicklung der Tavernen, die auch zur Beherbergung von Gästen berechtigt sind, nur in Umrissen gezeichnet wurde. Die eigenartige gewerbliche Stellung der Wirtschaften innerhalb des baselstädtischen Grundbesitzes rechtfertigen diese Umgrenzung des Themas.

In den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts hat ein Basler Student, F. V. Saladin, unter Leitung von Prof. Kozak das gleiche Gebiet behandelt. Die vorliegende Arbeit geht jedoch neue Wege und übernimmt nur die statistischen Ergebnisse der Untersuchung von Saladin, soweit dies zur Ergänzung von sich über einen längeren Zeitraum erstreckender Zahlenreihen notwendig war. Gleichfalls sei der zwei nur im Manuskript vorliegenden Arbeiten von Schäfer-Rosenburger gedacht [1]), die, mehr privatwirtschaftlich orientiert, wertvolle Aufschlüsse über die Zusammenhänge zwischen der Basler Brauereiindustrie und dem Wirtsgewerbe lieferten.

[1]) Schäfer-Rosenburger, a. a. O., 1 und 2 als Manuskripte vorhanden im staatswissenschaftlichen Seminar der Universität Basel.

Erster Teil.

Theorie, Methode und Statistik.

I. Theorie.

§ 1.

Die Theorie der städtischen Grundrente.

Die theoretische Grundlage des Versuches einer Analyse der Preisentwicklung der Basler Pintenliegenschaften bildet die *Wiesersche* Lehre von der städtischen Grundrente, deren leitende Gedanken im folgenden dargestellt werden.

Die Erscheinung der städtischen Grundrente wurde erst relativ spät einer eingehenden Betrachtung unterzogen [1]).

Wieser verfährt bei der Untersuchung der städtischen Grundrente nach dem Prinzip der abnehmenden Abstraktion. Er geht nicht von der heutigen Grossstadt aus, denn «in der stürmischen Entwicklung einer modernen Grossstadt werden manche Zusammenhänge verwirrt, so dass sie nur schwer zu erkennen sind». Er betrachtet vielmehr einen Zustand, wie ihn die österreichischen Städte bis 1848 und noch bis in die 60er Jahre des wirtschaftlichen Aufschwungs gezeigt haben. Die Entwicklung der Städte war zu jener Zeit so weit gediehen, dass die städtische Gemarkung über die Grenzen der Stadtmauern hinausging. Jedoch erfolgte das Wachstum der Stadt noch in einem gemächlichen Tempo, das die heutige kapitalistische Spekulation ausschloss. Rings um die Stadt dehnte sich bäuerlicher Grundbesitz aus, von dem nur wenig für städtische Wohnungszwecke abgegeben wurde. Das früher vorherrschende Eigenhaus war allerdings im Zurückgehen begriffen, während der Typus des Miethauses sich ausdehnte. Dies ist eine notwendige Voraussetzung für die Entstehung der städtischen Bodenrente, die eigentlich erst bei einer kapitalistischen Bewirtschaftung des städtischen Wohnungsbodens

[1]) Meines Wissens war A. Wagner einer der ersten Nationalökonomen, der in seinem Werk «Volkswirtschaftslehre» auf die städtische Grundrente näher eingeht. Wer sich für Untersuchungen auf diesem Gebiete interessiert, liest am besten zuerst das sehr reichhaltige Literaturverzeichnis von A. Weber in seiner Abhandlung über die «Wohnungsproduktion», erschienen im Grundriss der Sozialökonomie, VI. Abt.

in Erscheinung tritt, d. h. erst dann, wenn Häuser zu Ertragszwecken erbaut werden. «Die Theorie der Stadtrente ist zwar im Wesen immer dieselbe, welche Wohnsitte auch bestehen mag, sobald nur ein ausgedehnter Mietmarkt besteht, aber es erleichtert die Darstellung, wenn sie sich auf einen bestimmten Typus beschränken kann, und von dieser Hilfe wollen wir Gebrauch machen [1].»

Wieser entwirft das Bild einer Stadt mit zentrischem, kreisrundem Weichbild; das Zentrum repräsentiert die beste Wohnlage, die sich langsam in der Richtung gegen den Stadtrand hin verschlechtert. Am Rande der Stadt befinden sich die schlechtesten Wohnlagen. Wieser setzt weiterhin voraus, dass die Gesamtheit aller Wohnungsuchenden der Gesamtzahl aller in der Stadt befindlichen Wohnungen entspricht. Dieser Gesamtmarkt an Wohnungen zerfällt je nach der Lagenqualität der einzelnen Grundstücke in Teilmärkte. Der erste Teilmarkt enthält alle Wohnungsgrundstücke bester Lage, die das Zentrum der Stadt bilden. Um diesen Zentralkreis gruppiert sich ein zweiter Teilkomplex, dem alle Liegenschaften zweitbester Lage angehören. So reiht sich nun Ring um Ring, bis der äusserste, der Peripheriering, erreicht ist, der den Abschluss der Gemarkung darstellt.

Nun beginnt der Preisbildungsprozess für die Gesamtheit der Wohnungen. Die Bedürfnisempfindungen *aller* Wohnungsuchenden sind naturgemäss nach den schönsten und bequemsten Lagen der Stadt gerichtet. Das Angebot von Wohnhäusern bester Lage ist aber im Vergleich zu der darauf gerichteten Nachfrage beschränkt. Der Preis übernimmt nun seine «sozialökonomische» Funktion [2], das Angebot mit der Nachfrage in Übereinstimmung zu bringen. Die Mietpreise der zentral gelegenen Wohnungen werden dermassen in die Höhe geschraubt, dass nur noch die Kaufkräftigen unter den Wohnungsuchenden im Konkurrenzkampf um diese Wohnlage übrigbleiben. Die minder Kaufkräftigen müssen ihre Nachfrage nun dem nächsten Ring zuwenden, der die Wohnungen zweitbester Lage enthält. Hier spielt sich der nämliche Prozess ab wie im Zentralkreis. Dieser Vorgang setzt sich in jedem Wohnkreis solange fort, bis die Zahl derjenigen, die ihre Wohnbedürfnisse befriedigen können, auf die Zahl der in dem betreffenden Teilmarkt vorhandenen Wohnungen beschränkt ist; zum Schluss werden nur noch die Ärmsten, d. h. diejenigen, die am wenigsten für Wohnzwecke aufwenden können, übrigbleiben. Dieser letzten Nachfrage steht, nach Wiesers Annahme, ein gleich grosses Angebot an übrig gebliebenen schlechtesten Wohnungen gegenüber.

In dem Peripheriekreis haben die Mietpreise nicht mehr die Funktion, Angebot und Nachfrage, die sich bereits die Wage halten, ins Gleichgewicht zu bringen. Ihre Höhe wird daher durch die Gestehungskosten, also die Ver-

[1] Wieser, F. v., a. a. O. 51, Seite 4.
[2] Cassel, G., Theoretische Sozialökonomie. 1923.

zinsungskosten des aufgewandten Baukapitals sowie die Kosten für Hausverwaltung und Steuern, bestimmt. Unter diese «Grenzkosten» können die Mietpreise bei freier Konkurrenz auf die Dauer nicht fallen, denn in dem Augenblick, wo die Mieteinnahmen unter die Kosten sinken, werden keine Wohnungen mehr errichtet, und zwar solange nicht, bis eine vermehrte Nachfrage die Mietzinse wieder über die «Kostengrenze» gesteigert hat.

Diese Kosten, die zur Verzinsung des Anlagekapitals und Deckung der Verwaltungskosten nötig sind, oder wie Wieser sie nennt, der «Kostenpreis» einer Liegenschaft, bilden die unterste Grenze für die Gestaltung der Mietpreise.

Alle über diesen Kostenpreis hinausgehenden Mehreinnahmen an Mietzinsen, die die Wohnungsuchenden als «Aufgeld» für eine Vorzugslage bezahlen, fallen als Grundrente an den Liegenschaftsbesitzer.

«*Die Stadtrente ist jener Teil des Mietzinses, der in den Vorzugslagen als Aufgeld über den Kostenpreis gegeben wird* [1].»

Die Rente der Lage erfährt, wie Wieser darlegt, eine Erweiterung. «So wie die landwirtschaftliche Intensitätsrente immer nur die Steigerung einer durch grössere Fruchtbarkeit und Marktnähe geschaffene ursprüngliche Rente ist, so ist auch die städtische Intensitätsrente nur die Steigerung der ursprünglichen Rente der Lage.» Diese Steigerung erzielt man durch intensivere Verwendung von Baukapitalien, in den meisten Fällen durch die vertikale Bauführung (Wolkenkratzer).

Die Höhe der Stadtrente ist also von der Höhe der Mietpreise, Höhe des Kostenpreises und Höhe der Intensitätsrente abhängig.

Die Höhe der Grundrente von Wirtshausliegenschaften ist abhängig von den von Wieser aufgezeigten Faktoren; nur treten hier an Stelle der Mietzinsen die Einnahmen aus dem Wirtsbetrieb und der Vermietung der oberen Stockwerke, die wir kurzweg als Liegenschaftseinnahmen bezeichnen. *Die Grundrente von Wirtshausliegenschaften wird demnach durch die Höhe der Liegenschaftseinnahmen, Höhe des Kostenpreises und Höhe der Intensitätsrente bestimmt.*

Die Frage, ob die Grundrente der Wirtshausliegenschaften ein Aufgeld für eine Vorzugslage repräsentiert, in der sich ein Wirtshausgrundstück befindet, kann erst beantwortet werden, wenn der Begriff der Vorzugslage im Sinne Wiesers eindeutig geklärt ist.

Unseres Erachtens wird dieser Begriff von Wieser nicht eindeutig umschrieben. Wohl erklärt er an einer Stelle, was unter schlechter und guter Lage zu verstehen ist, doch stehen verschiedene andere seiner Sätze und der

[1]) Wieser, F. v., a. a. O. 51, Seite 10.

ganze Aufbau seiner Theorie im Widerspruch zu dieser Definition der guten und schlechten Lage. Wieser gliedert zu Beginn seiner Darstellung zuerst das Stadtgebiet in verschiedene Lagen, je nach Güte. Erst *nach* der Konstruktion eines ideellen Stadtbildes, derzufolge die Lage im Stadtzentrum am besten ist, und in der Richtung gegen den Stadtrand zu schlechter wird, kommt er auf die Nachfrage der Wohnungsuchenden resp. auf den Preisbildungsprozess zu sprechen [1]). Die beste Lage wird am stärksten nachgefragt; denn je besser die Lage, desto stärker die Nachfrage danach.

Wieser scheint hier unter Lagevorteil des städtischen Grundstückes eine natürliche, keiner Änderung unterworfene Eigenschaft zu verstehen. Der Eindruck, dass Wieser den Faktor der Lage als objektive Grösse behandelt, wird durch verschiedene Stellen seines Werkes bestärkt: «Das Problem der städtischen Grundrente scheint mit dem der ländlichen nahe verwandt zu sein. Hier wie dort handelt es sich um eine Vorzugsrente, die aus den *dauernden* Vorteilen abgeleitet ist, welche gewisse begünstigte Grundstücke dem Eigentümer gewähren [2]).» In diesen Worten wird der städtische Lagevorteil der von Ricardo hervorgehobenen «verschiedenen Fruchtbarkeit» des Landbodens gleichgesetzt. Diese dem Landboden eigentümliche Fruchtbarkeit ist wirklich eine durch natürliche Bedingungen geschaffene, keiner Änderung unterworfene Eigenschaft. Aber lässt sich von dem Lagevorteil eines städtischen Grundstückes das gleiche behaupten?

Wieser selbst beantwortet diese Frage. Bei der Erörterung der Rentenentwicklung in der modernen Grossstadt kommt er auch auf die Lageeigenschaft des städtischen Bodens zu sprechen. «*Ob eine Lage gut oder gering ist, bestimmt sich vor allem dadurch, ob sich daselbst eine vornehmere oder geringere gesellschaftliche Klasse angesiedelt hat* [3]).» Die Güte des städtischen Bodens ist demnach eine soziologische Erscheinung. Wie lässt sich aber diese Definition mit der oben zitierten Ansicht vereinigen, wonach die Vorzugsrente aus den *dauernden* Vorteilen des Bodens abgeleitet ist? Wirken denn diese soziologischen Momente dauernd in gleicher, unveränderlicher Stärke und bewirken sie, dass sich innerhalb einer Stadt die gesellschaftliche Rangordnung der Quartiere nie verschiebt? Wohl kaum, der Geschmack ist Änderungen unterworfen.

Man kann also unter dem Begriff der Vorzugslage im Sinne Wiesers sowohl eine natürliche als auch eine gesellschaftliche Vorzugslage verstehen; die erstere ist gegeben, die letztere wird erst durch die wohnungsuchenden Bevölkerungsschichten bestimmt.

---

[1]) Wieser, F. v., a. a. O. 52.
[2]) Wieser, F. v., a. a. O. 51, Seite 6.
[3]) Dito, Seite 13.

Folglich ist nach der Definition Wiesers die Grundrente das Aufgeld, das für diese natürliche oder gesellschaftliche Güte der Lage des städtischen Grundstückes bezahlt wird.

Stellt nun die Grundrente der Wirtshausliegenschaften ein Aufgeld für die Benutzung eines sich in schöner natürlicher oder vorteilhafter gesellschaftlicher Lage befindenden Bodens dar? Das ist keineswegs der Fall; denn Wirtshausliegenschaften in sowohl natürlichen wie gesellschaftlich minderwertigen Lagen können eine höhere Grundrente abwerfen als Konkurrenzunternehmen in natürlich und gesellschaftlich vorteilhafter Lage. Die Höhe der Geschäftseinnahmen, die in erster Linie aus dem Wirtsbetrieb und der Vermietung der oberen Stockwerke fliessen, ist vollständig unabhängig davon, ob sich das Wirtshaus in gesellschaftlich guter Lage befindet oder nicht. Der Eigentümer eines Wirtshauses, das in einem nach seiner gesellschaftlichen Lage als schlecht zu bezeichnenden Quartier liegt, wo die Bevölkerung dem Alkoholgenuss stark fröhnt, wird wohl grössere Einnahmen aus dem Wirtsbetrieb erzielen als der Besitzer eines Wirtshauses in einem vornehmen Quartier, wo die Bewohner sich des Alkoholgenusses enthalten und deren Standesbewusstsein es nicht zulässt, jeden Abend im Wirtshaus zu sitzen.

Die Grundrente der Wirtshausliegenschaften ist also niemals ein Aufgeld für eine Vorzugslage im Sinne Wiesers. Hier wird die Lage eines Grundstückes, auf dem ein Wirtshaus steht, weder durch natürliche noch gesellschaftliche Momente zur Vorzugslage. Der Satz hat also für unsere spezielle Untersuchung keine Geltung.

Es stände aber im Widerspruch zum volkstümlichen Sprachgebrauch, wollten wir den Begriff der Vorzugslage einfach ausschalten. Sehr oft wird behauptet, dass eine Wirtschaft gut, eine andere schlecht liege, was nichts anderes besagt, als dass ein Wirtshaus sich gegenüber einem andern in einer Vorzugslage befindet. Darunter ist jedoch nicht eine Vorzugslage im Sinne Wiesers zu verstehen, da man weder natürliche noch soziale, sondern rein wirtschaftliche Momente hier als besonders günstig bezeichnet.

Der Begriff der natürlichen und gesellschaftlichen Vorzugslage muss, damit er unserm Zwecke dienen kann, in einen Begriff der wirtschaftlichen Vorzugslage umgewandelt und die Definition des Begriffes «Lagevorteil» folgendermassen formuliert werden: *Die wirtschaftliche Güte einer Lage, d. h. ob eine Lage gut oder schlecht ist, bestimmt sich nach der Höhe ihrer Grundrente*; diese ist aber weder von der «natürlichen» noch «gesellschaftlichen» Güte ohne weiteres abhängig. Damit verliert der Satz Wiesers, wonach die Grundrente ein Aufgeld für den Vorteil einer bessern Lage darstellt, seine primäre Bedeutung. Die von ihm behauptete Relation zwischen Lage und Grundrente besteht in Wirklichkeit gar nicht; denn im Falle der absoluten Selten-

heit des städtischen Bodens wird auch ein Grundstück, das keinen Lagevorteil gegenüber andern aufweist, eine Grundrente abwerfen [1]). Die von Wieser vorgenommene Konstruktion der Lagevorteile zur Erklärung der Grundrente wäre gar nicht notwendig gewesen.

Es kann unsere Aufgabe nicht sein, die Richtigkeit der Wieserschen Grundrententheorie für den städtischen Wohnungsmarkt zu prüfen. Wir müssen uns vielmehr darauf beschränken, die Grundrente der Wirtshausliegenschaften als eine allgemeine, vom Vorhandensein konstruierter Lagevorteile unabhängige Preiserscheinung zu erklären.

Die Höhe der Grundrente von Wirtshausliegenschaften ist eine Funktion der Geschäftseinnahmen, deren Höhe durch die Stärke der Wirtshausfrequenz bestimmt wird. Die Frequenz der Wirtschaft ihrerseits hängt ab von dem Verhältnis der Zahl der vorhandenen Wirtschaften zu der Zahl der Wirtshausbesucher.

Die Höhe der Grundrente von Wirtshausliegenschaften wird einerseits durch das Verhältnis der vorhandenen Wirtschaften zu der Gesamtheit der Wirtshausbesucher, anderseits durch die Höhe des Kostenpreises und der Intensitätsrente bestimmt.

Damit ist die Wiesersche Stadtrententheorie derart modifiziert, dass sie für unsere Zwecke brauchbar wird. Die Grundrente wird durch das Verhältnis von Angebot und Nachfrage vollständig erklärt. Es ist nun auch erklärbar, warum Wirtschaftsliegenschaften in gesellschaftlich minderwertiger Lage höhere Grundrenten aufweisen können als Konkurrenzunternehmen in besserer Lage.

§ 2.

Das Ertragszurechnungsproblem als Zentralpunkt einer Grundrententheorie.

Die Theorie der städtischen Grundrente zeigt die Faktoren auf, welche die Höhe des Renteneinkommens bestimmen, sie erklärt aber nicht, weshalb der Reinertrag aus den Mieteinnahmen dem Boden und nicht dem Hause oder etwa der Unternehmertätigkeit zugerechnet wird.

Den Zusammenhang zwischen dem erzielten Ertrag und den bei der Ertragserzielung mitwirkenden Produktionsmitteln aufzuhellen, ist Aufgabe

[1]) Oswalt, H., Wirtschaftliche Grundbegriffe. O. weist auf Seite 97 darauf hin, dass die landwirtschaftliche Grundrente auch dann vorhanden wäre, wenn alle Böden gleich fruchtbar wären. Der «Wert der Bodenbenutzung ist gegeben, sobald ein relativer Mangel besteht».

eines andern Teiles der ökonomischen Theorie, der Zurechnungslehre [1]). Auf dem Wege der Ertragszurechnung wird es möglich, den Anteil am Ertrag zu bestimmen, den ein Produktivmittel auf Grund seiner verhältnismässigen Beteiligung am Produktionsprozess beanspruchen darf. Die Ertragszurechnung geht davon aus, dass im wirtschaftlichen Produktionsprozess die den drei grossen elementaren Stammgruppen, Land, Kapital und Arbeit, angehörenden Produktivmittel zusammenwirken müssen, um einen Ertrag zu erzielen, d. h. dass sie komplementär sind. Das Verhältnis, in welchem sie an der Herstellung von Gütern beteiligt sind, ist veränderlich. Der Produzent hat das wirtschaftlichste Verhältnis herauszufinden, diejenige Kombination der Produktivmittel zu suchen, welche bei den geringsten Kosten den grössten Nutzen abwirft. Wird ein Produktivmittel, z. B. die Arbeit, teuer, so wird er dieses durch ein billigeres, z. B. die Maschine, solange ersetzen, bis eine weitere Substituierung der Arbeit durch die Maschine unwirtschaftlich würde, d. h. bis der Substituierungspunkt erreicht ist [2]). Eine planmässige Produktion ist aber nur möglich, wenn der Produzent genau weiss, in welchem Masse das einzelne Produktivmittel am Produktionsertrag beteiligt ist. Er wird den erzielten Betrag auf die einzelnen Produktivmittel im Verhältnis ihrer Mitwirkung am Produktionsprozess aufteilen müssen, um den Ertragsanteil jedes Produktivmittels am Gesamtertrag festzustellen.

Die Ertragszurechnung wird nun je nach dem Charakter der am Produktionsprozess beteiligten Produktivmittel verschieden vorgenommen. Wurden zur Herstellung einer Ware nur Kostenmittel, d. h. reichlich vorkommende Produktivmittel mit vielseitiger Verwendbarkeit, benötigt, so erfolgt die Ertragszurechnung anders als bei Verwendung von Produktivmitteln, die relativ selten vorkommen und nur beschränkt Produktionszwecken dienen können. Im ersten Fall kommt die gemeine [3]), im letztern die spezifische [4]) Zurechnung zur Anwendung.

Kostenproduktivmittel, die zahlreich vorkommen und vielseitig verwendbar sind, werfen auf die Dauer nie einen grössern Ertrag ab als den Grenznutzen. Wird bei Herstellung eines neuen Artikels unter ausschliesslicher Verwendung von Kostenmitteln ein den Grenzertrag überschreitender Gewinn erzielt, dann wenden sich dem neuen rentablen Produktionszweig solange Unternehmer zu, bis durch die Konkurrenz der über den Grenzertrag stehende Ertrag auf diesen hinuntergedrückt ist und der Ausgleich der Grenzerträge sich vollzogen hat.

[1]) Wieser, F. v., a. a. O. 52, § 20.
[2]) Cassel, G., a. a. O.
[3]) Wieser, F. v., a. a. O. 51, § 21. Die gemeine und die spezifische Ertragszurechnung.
[4]) Dito.

Sind jedoch spezifische Produktivmittel an der Herstellung der Ware beteiligt, dann ist die Möglichkeit, diese neue Produktion aufzunehmen, durch die Seltenheit des spezifischen Produktivmittels beschränkt und der Ertrag des Erstproduzenten kann nicht auf den Grenzertrag gedrückt werden. Es ist daher im Falle der spezifischen Produktion der Mehrertrag, der über den Grenzertrag erzielt wird, einzig und allein der Mitwirkung eines spezifischen Produktivmittels am Fabrikationsprozesse zu verdanken; ihm muss der Mehrertrag gutgeschrieben werden, während auf die andern mitwirkenden Produktivgüter, die Kostenmittel, nur der Grenzertrag aufzuteilen ist.

Bisher wurde die Ertragszurechnung nur in bezug auf die einfachen Produktivmittel, d. h. auf Produktivmittel, deren Ertrag vollkommen verzehrt wird, betrachtet. In einer «Wirtschaft, die auf die Dauer angelegt ist», darf aber nicht der ganze Ertrag konsumiert werden, sondern «die Wirtschaft hat Gegenwart und Zukunft gleichmässig zu bedenken, die Bedürfnisbefriedigung der Zukunft darf nicht unter schlechtere Bedingungen der Produktion gestellt werden wie die der Gegenwart, daher ist die volle Kapitalerneuerung ein Gebot der Wirtschaftlichkeit» [1]). In dieser Dauerwirtschaft muss vom Ertrag der Produktivmittel ein Teil zu ihrer Erneuerung abgespaltet werden. Produktivmittel, deren Ertrag in zwei Teile zerfällt, wovon der eine Teil der Erneuerung des durch die Produktion aufgebrauchten Kapitalgutes dient (Erneuerungsfonds), während der andere als Reinertrag der Konsumtion zugeführt wird (Reinertragsmasse), werden als Kapitalgüter bezeichnet [2]).

Bei Bestimmung des Ertragsanteils der Kapitalgüter ist ebenfalls zwischen gemeiner und spezifischer Zurechnung zu unterscheiden. Dem Kostenkapital wird, nach Abzug des Erneuerungsfonds, nur noch ein Ertrag zugerechnet werden können, der der geltenden «Grenzproduktivität» des Kostenkapitals entspricht, die immer gleich dem geltenden Zinsfuss oder dem Zuwachsperzent der Volkswirtschaft [3]) ist und durch die Produktivität des Kapitals bestimmt wird. Für das spezifische Kapitalgut ergibt sich ein spezifischer Ertrag, dieser Ertrag ist ebenfalls in den Erneuerungsfonds und die Reinertragsmasse zu spalten. Die letztere ist dem spezifischen Kapital gutzuschreiben.

Auf Grund der hier dargestellten Zurechnungslehre soll nun die Ertragszurechnung für das städtische Miethaus durchgeführt und sodann die Frage der Zurechnung für die Wirtschaftsliegenschaften untersucht werden.

Wir betrachten bei der Ertragszurechnung für das städtische Miethaus vorerst die Miethauseinnahmen als gegeben. Festzustellen ist, in welchem Grade die beiden Produktivfaktoren, Boden und Gebäude, an der Erzielung

[1]) Wieser, F. v., a. a. O. 51, Seite 220/21.
[2]) Wieser, F. v., a. a. O. § 23.
[3]) Dito.

dieser gegebenen Mieteinnahmen beteiligt sind. Der Boden, der nur beschränkt verwendbar und in der Stadt relativ selten ist, stellt ein spezifisches Produktivmittel dar. Der Produktionsfaktor Gebäude hingegen, der als nicht elementares Produktivmittel sich aus Arbeit und Kapital zusammensetzt, gehört zur Gruppe der Kostenmittel. Bei der Erzielung der Mieteinnahmen wirken somit Kosten- und spezifische Produktivmittel mit, die städtischen Mieteinnahmen sind ein spezifisches Produkt, folglich muss die spezifische Zurechnung zur Anwendung kommen.

Bei der Untersuchung des Anteils des Gebäudes am Gesamtliegenschaftsertrag gehen wir von einer Stadt aus, in welcher alle Häuser zu den nämlichen Kosten gebaut worden sind und der Boden im Überfluss vorhanden ist, die Grundstücke keine Lagevorteile aufweisen und die Nachfrage der Wohnungsuchenden durch das Wohnungsangebot vollständig befriedigt werden kann. Alle Einwohner der Stadt erhalten also eine Wohnung, die ganze Nachfrage verteilt sich gleichmässig über das ganze Stadtgebiet. Alle Hausbesitzer werden die gleichen Mieteinnahmen erzielen, die nach Abzug der Erneuerungskosten nur noch einen Reinertrag gewährleisten, der gleich dem geltenden Grenzertrag der Kostenmittel Kapital und Arbeit ist und dem Zuwachsperzent der Volkswirtschaft entspricht.

Übertrifft die Nachfrage das Angebot, dann steigen die Mietpreise infolge des nun einsetzenden Preiskampfes. Die Mieteinnahmen lassen nach Ausscheidung der Erneuerungskosten eine Reinertragsmasse übrig, welche die Nutzungsgrenze überschreitet; die Kostenmittel Arbeit und Kapital werfen nun in Form des Gebäudes einen Ertrag ab, der ihren geltenden Grenznutzen übersteigt.

Doch dieser den Grenznutzen übersteigende Mehrertrag ist nicht von Dauer. Die Aussicht, im Wohnungsbau für die Kostenmittel Arbeit und Kapital einen höhern Ertrag zu erzielen, wird alle Produktivmittel, die geringern Nutzen abwerfen, in diesen rentablen Produktionszweig lenken. Der Zustrom von Kapital und Arbeit in diesen gewinnbringenden Produktionszweig bewirkt die Ausgleichung des Wohnangebotes an die Wohnnachfrage, und die Mietpreise und folglich die Wohnliegenschaftserträge sinken wieder auf den frühern Grenzertrag. Der Ausgleich der Grenzerträge ist erfolgt.

Der Ausgleich der Grenzerträge tritt aber nur unter der Voraussetzung ein, dass der Kostenpreis für alle Gebäude gleich ist. In Wirklichkeit unterliegen die Baukosten Schwankungen, und es ergibt sich für alle zu billigern Kosten erbauten Gebäude ein spezifischer Vorteil, der naturgemäss dann besonders gross ist, wenn die Baukosten wie im letzten Jahrzehnt innerhalb kurzer Zeit stark ansteigen.

Bei gleichen Mietpreisen resp. -einnahmen müssen die Eigentümer von Vorkriegshäusern einen geringern Teil der Mieteinnahmen zur Deckung der Verzinsungskosten ihres Gebäudekapitals aufwenden als die Besitzer von Nachkriegshäusern, die zu teueren Preisen gebaut, also zur Erzielung gleicher Mieteinnahmen mehr Kapital investiert haben und folglich auch grössere Beträge für die Verzinsung aufbringen müssen als die Eigentümer von Vorkriegshäusern. Die Kosten der vor dem Krieg erstellten Häuser sind als spezifische Kosten niedrigen Grades anzusehen. Der über dem Grenzertrag stehende Ertrag stellt sich dar als eine Kostenersparnis und kann als Hausrente bezeichnet werden.

Zusammenfassend können wir sagen, dass die Gebäude bei gleichbleibenden Baupreisen nie höhere Erträge als den Grenzertrag abwerfen. Bei steigenden Baupreisen erzielen diejenigen Gebäude, die noch zu billigen Preisen gebaut wurden, einen Mehrertrag, der den Grenzertrag um soviel übersteigt, als an Kosten gegenüber den teueren Häusern erspart wird. Der Grenzertrag entspricht gemäss dem Kostencharakter des Gebäudes dem geltenden Zuwachsperzent der Volkswirtschaft.

Wir beziehen nun den Boden als Kostenelement bei der Ertragsbildung städtischer Liegenschaften ein und wollen seine Mitwirkung bei der Erzielung von Mieteinnahmen feststellen. Bei dem spezifischen Produktivmittel Boden kommt ein Ausgleich der Erträge nicht zustande, weil die Möglichkeit vermehrter Zuführung des nachgefragten Produktivmittels fehlt. Sobald städtische Liegenschaften relativ selten sind, d. h. ihr Angebot im Verhältnis zu der auf sie gerichteten Nachfrage beschränkt ist, erfolgt eine über den Grenzertrag hinausgehende Ertragssteigerung. Steht der Boden, wie z. B. auf dem Lande, in keinem Seltenheitsverhältnis, so könnte der Ausgleich auf die Weise erzielt werden, dass man auf dem vorhandenen Boden Gebäude errichtet, Angebot und Nachfrage ins Gleichgewicht bringt und so den Ertrag auf die Nutzungsgrenze drückt. In der Stadt aber, wo der Boden im Verhältnis zu der darauf gerichteten Nachfrage beschränkt ist, fehlt diese Möglichkeit.

Boden und Gebäude unterscheiden sich als Produktivmittel ferner dadurch, dass der städtische Boden, im Gegensatz zum Gebäude, kein Kapitalgut darstellt, das sich durch Gebrauch erschöpft, sondern auch in der Dauerwirtschaft ein einfaches Produktivmittel im Sinne Wiesers ist, das seinen ganzen Ertrag dem Konsum zuführen kann, ohne dabei an Ertragsfähigkeit einzubüssen. Der ganze vom Boden erzielte Ertrag, der also dem über dem Grenzertrag und den Erneuerungskosten des Gebäudes stehenden rohen Mietertrag entspricht, ist Reinertrag und muss als solcher vollständig dem Boden zugerechnet werden. *Diesen spezifischen Reinertrag nennt man Grundrente.*

Die Ertragszurechnung hat somit die Gesamtheit der Mieteinnahmen in der Weise zu zerlegen, dass ein Teil der Mieteinnahmen dem Erneuerungsfonds, ein zweiter Teil als Reinertrag dem Gebäude und ein dritter Teil als Reinertrag dem Boden zugeteilt wird.

Es muss noch darauf hingewiesen werden, dass spezifische Erträge dem «Gesetz des Ausgleichs der Grenzerträge» [1]) ebenfalls unterliegen. Die für die Kostenmittel bestehende Möglichkeit, ihre Erträge auszugleichen, beruht auf ihrer materiellen wie wirtschaftlichen Beweglichkeit. *Schade* legt dar, dass der Boden wohl materiell, nicht aber wirtschaftlich unbeweglich ist. «Dem Boden wird gewöhnlich die Eigenschaft der Unbeweglichkeit zugeschrieben. Man kann ihn nicht von einem Ort zum andern transportieren. Das ist gewiss richtig, aber es ist keine wirtschaftliche Erscheinung. Die Unbeweglichkeit im wirtschaftlichen Sinne würde darin bestehen, dass er nicht von einer Hand in die andere übergehen könnte, also dass er nicht veräussert werden könnte; das kann er aber, und infolgedessen ist er auch beweglich. Solange er nun unbeweglich ist, d. h. sich in der Hand desselben Wirtschaftssubjektes befindet, kann das Gesetz des Ausgleichs der Grenzerträge nicht wirksam werden, wohl aber die entgegengesetzte Tendenz, die Erträge, die mit seiner Hilfe erzielt werden, aufs höchste zu steigern [2]).» «Sobald aber der Boden beweglich, d. h. veräusserlich wird, sobald er als Objekt in den tauschwirtschaftlichen Verkehr eintritt, so wirkt auch hier das Gesetz des Ausgleichs der Grenzerträge. Und je öfter er veräussert wird, um so mehr wirkt das Gesetz, um so näher kommen die Erträge, die mit dem Boden erzielt werden, dem Grenzertrag [3]).» Die durch eine Handänderung ausgelöste Ausgleichstendenz gilt auch für den durch eine Baupreissteigerung geschaffenen spezifischen Ertrag des Gebäudes.

Die Erscheinung, dass spezifische Erträge, wenn auch nicht im selben Masse wie Kostenerträge, dem Gesetz des Ausgleichs der Grenzerträge unterworfen sind, beruht auf der Ertragsschätzung des wirtschaftenden Menschen, der «Nutzen und Kosten» vergleicht [4]). Die Schätzung des Reinertrages als Verhältnis zwischen Kosten und Nutzen [5]) führt immer dazu, dass der Verkäufer eines Wirtschaftsgutes erst zu einem Preis verkauft, der ihm den durch Verkauf des Produktivgutes aufgegebenen Ertrag in Zukunft ebenfalls sichert, während der Käufer nur einen Betrag aufwendet, der ihm die Er-

---

[1]) Liefmann, R., a. a. O.

[2]) Schade, G., a. a. O. S. ist ein Schüler *Liefmanns* und übertrug dessen Lehre vom Ausgleich der Grenzerträge auf den Boden.

[3]) Schade, G., a. a. O. Seite 11.

[4]) Liefmann, R., a. a. O.

[5]) Liefmann, R., a. a. O.

zielung des Grenzertrages gewährleistet. Durch die Schätzungen der beiden Kontrahenten kommt ein Preis zustande, der dem Käufer für die erste Zeit nur die Erzielung des Grenzertrages ermöglicht, da die erhöhten Kosten mehr Erneuerungskosten vom Rohertrag absorbieren und die Differenz zwischen Rohertrag und Kostenpreis, die den Reinertrag repräsentiert, kleiner wird.

Der spezifische Boden- wie der spezifische Gebäudeertrag können nur dann auf den Grenzertrag ausgeglichen werden, wenn Boden und Gebäude verkauft werden.

Das Wirtshaus zeigt hinsichtlich der Ertragserzielung und der dabei mitwirkenden Faktoren nicht unbedeutende Unterschiede gegenüber dem Miethaus. Der wesentliche wirtschaftliche Unterschied zwischen Miethaus und Wirtshaus liegt in der Art, in der sie ihren Eigentümern ein Einkommen gewähren. Der Eigentümer einer Miethausliegenschaft erzielt aus den Mieteinnahmen ein Einkommen, welches sich automatisch, ohne jegliche Mitwirkung seinerseits, bildet, ein sogenanntes «arbeitsloses» Einkommen, sofern er nicht Unternehmerfunktion ausübt. Bauunternehmer, die auf Grund der Konstellation des Wohnungsmarktes Angebot und Nachfrage nach Wohnungen ins Gleichgewicht bringen, Hausbesitzer, die die Vermietung von Wohnungen als Haupt- oder Nebengewerbe betreiben und dabei ein grosses Risiko tragen, dürfen infolge ihrer ausgesprochenen Unternehmerqualifikation nicht als Bezieher eines «arbeitslosen» Einkommens, d. h. als Hausrentner bezeichnet werden. Die Mehrzahl der Hauseigentümer sind jedoch solche Hausrentner. Adolf Wagner [1]) weist auf die charakteristische Eigenschaft des städtischen Bodens hin, ein sogenanntes Renteneinkommen abzuwerfen: «Das ländliche Grundstück und das darin fixierte Kapital gewähren stets erst in fortdauernder Verbindung mit andern immer erneut hinein verwandten (umlaufenden) Kapitalien und Arbeitsleistungen einen Ertrag.» «Das städtische Grundstück mit dem einmal darauf befindlichen Hause fungiert im wesentlichen wie ein Rentenfonds. Von einer eigentlichen Bewirtschaftung ist keine Rede [2]).»

Bei den Wirtshausliegenschaften hingegen spielt die Tüchtigkeit des Wirtes für die Ertragsbildung eine wesentliche Rolle. Der Wirt kann als Unternehmer bezeichnet werden, von dessen Kenntnis aller für das Unternehmen in Betracht kommenden Faktoren die Höhe des Betriebsergebnisses wesentlich abhängt. Das Wirten unterliegt wie jede andere wirtschaftliche Tätigkeit dem wirtschaftlichen Prinzip. Der Wirt muss seinen Betrieb den Bedürfnissen seiner Gäste so gut als möglich anpassen, muss seine Küche

[1]) Wagner, A., a. a. O. Seite 748 und Seite 749.
[2]) Dito.

so zu führen verstehen, dass sie den wichtigsten Attraktionspunkt seines Betriebes bildet und doch noch eine Rendite abwirft [1]).

Dieser Unternehmerfunktion des Wirtes ist, gemäss ihrer Wichtigkeit für die Ertragsbildung, wie jedem andern Produktivmittel ein Nutzanteil zuzurechnen. Wie gross aber der durch die wirtschaftliche Leistung des Wirtes gesteigerte Ertrag ist, lässt sich von jemandem, der ausserhalb des Wirtsbetriebes steht, nicht beantworten, es sei denn, dieser gesteigerte Ertragsanteil stimme mit dem Grenzertrag des Kostenmittels Arbeit überein. Wenn jedermann eine Wirtschaft errichten und als Wirt diese betreiben würde, könnte wohl anfangs der ältere und erfahrenere Wirt noch einen auf der spezifischen Eigenschaft der Erfahrung begründeten spezifischen Ertrag erzielen, mit zunehmender praktischer Kenntnis der jüngeren Wirte würde dieser Vorsprung der älteren Wirte verschwinden, der durch die Unternehmerarbeit des Wirtes erhöhte Ertragsanteil wäre dann gleich dem Grenzertrag des Kostenmittels «Arbeit».

In Basel besteht aber bekanntlich seit dem 19. Dezember 1887 ein Wirtschaftsgesetz, welches, das Prinzip der Gewerbefreiheit durchbrechend, die freie Konkurrenz im Basler Wirtsgewerbe unterbindet. Das Gesetz bestimmt, dass für die Wirtschaften und den Kleinhandel mit geistigen Getränken eine Bewilligung erforderlich ist; die betreffende Stelle lautet: «Die polizeilichen Bewilligungen werden für eine bestimmte Person und Lokalität ausgestellt und können vom Inhaber ohne Zustimmung der bewilligenden Behörde weder auf andere Personen noch auf andere Lokalitäten übertragen werden [2]).» Die Polizeierlaubnis erstreckt sich also auf Person und Sache, Wirt und Wirtschaft [3]). Die Bewilligung für die Person stellt auf das Kriterium des guten Leumundes ab, während die Erlaubnis zur Eröffnung einer Wirtschaft davon abhängt, ob ein lokales Bedürfnis nach einer Schankstelle besteht.

Mit dieser Einschränkung der freien Konkurrenz innerhalb des Basler Wirtsgewerbes schwindet scheinbar die Möglichkeit, der Arbeit des Wirtes den Grenzertrag zuzurechnen. Da nicht jedermann sich dem Wirtsgewerbe zuwenden kann, ist die Wirtearbeit kein Kostenmittel mehr. Das Gesetz des Ausgleichs der Grenzerträge hängt in seiner Wirkung ganz von der mehr oder weniger strengen Auffassung des Polizeidepartements ab, dessem Gutdünken darüber überlassen bleibt, ob ein Bedürfnis nach einer Wirtschaft vorhanden ist oder nicht. Die Polizeipraxis unterscheidet scharf zwischen Bewilligung zur Errichtung einer Wirtschaft und der Erlaubnis, zu wirten.

[1]) Trefz, F., a. a. O., schildert die Betriebstechnik im Wirtsgewerbe sehr eingehend
[2]) Wirtschaftsgesetz vom 19. Dezember 1887, § 1.
[3]) Fleiner, Fr., a. a. O. § 24. Die Polizeierlaubnis.

Die Erfahrung zeigt, dass die erstere selten erteilt wird, wodurch das Angebot an Wirtschaften, das als äussere Konkurrenz bezeichnet werden soll, einer starken Beschränkung unterliegt. Anders verhält sich die Polizeiverwaltung in bezug auf die Erlaubniserteilung für Personen, die das Gesuch stellen, wirten zu dürfen. Das Gesetz [1]) bestimmt, dass die Bewilligung zur Führung einer Wirtschaft nur Personen erteilt werden darf, die im Besitze der notwendigen persönlichen «Requisiten» und eines guten Leumundes sind. Die Polizei kann also Gesuche von Personen, die diese sogenannten persönlichen, vom Gesetz vorgeschriebenen Requisiten aufweisen, nicht abschlägig beantworten. Folglich besteht im Gegensatz zu dem Angebot von Wirtshäusern für das Angebot von Wirten, das wir als innere Konkurrenz bezeichnen, praktisch keine Beschränkung.

Die Nachfrage derjenigen, die eine Wirtschaft führen wollen, ist dauernd sehr gross. Im Volk herrscht die Meinung vor, dass das Wirtsgewerbe seinen Mann leicht, angenehm und lustig ernähre. Was Trefz in seiner Darstellung von Münchner Verhältnissen schreibt, hat auch für Basel Geltung: «Sie (die Wirte) vermuten in der Wirtschaft ein Eldorado. Abgehauste aller Art glauben sich noch durch die Übernahme einer Münchner Wirtschaft ein glänzendes, sorgenloses Dasein zu verschaffen. Sobald die erste Pachtrate bezahlt oder die Hypothekenzinsen fällig sind, ist auch schon die Fata Morgana verschwunden. Daher der überaus grosse Wechsel der Pächter und Besitzer [2]).»

Die starke innere, durch die öffentlich-rechtliche Verwaltungspolitik beinahe nicht gehemmte Konkurrenz ermöglicht uns, die Arbeit des Wirtes als Kostenmittel aufzufassen und ihren Ertrag dem Grenzertrag gleichzustellen. Durch diese starke Nachfrage nach Wirtshausräumlichkeiten, die nur in beschränkter Zahl vorhanden sind, werden die Pachtzinsen fortwährend in die Höhe getrieben, was einen dauernd starken Wechsel der Pächter zur Folge hat: Das Ansteigen der Pachtrate raubt dem Pächter die Aussicht auf eine Rendite. Er räumt deshalb seinen Platz andern, um sich nach einer andern Wirtschaft umzusehen. Bleibt die Konjunktur für das Wirtsgewerbe gut, so vergrössert sich die Zahl derjenigen, die Wirte werden wollen; der Wechsel der Wirtschaftspächter beginnt von neuem.

Es ist ohne weiteres klar, dass für die Pächter keine grosse Aussicht besteht, ein auf den Betriebseinnahmen fundiertes Einkommen zu erzielen, das über dem Grenzertrag des Kostenmittels «Arbeit» steht.

Man wird sagen, diese Erscheinung lasse sich wohl für sogenannte Pachtbetriebe nachweisen, nicht aber für Selbstbetriebe, d. h. für Wirtschaften,

[1]) Wirtschaftsgesetz von 1887, § 18.
[2]) Trefz, F., a. a. O. Seite 24.

deren Eigentümer zugleich Wirte sind; dann falle der aus dem Wirtsbetrieb erzielte Ertrag nicht als Pachtzins dem Boden zu, sondern stelle das Unternehmereinkommen des Wirtes dar. Dieser Einwand übersieht jedoch, dass infolge der polizeilich nicht gehemmten Nachfrage nach Wirtschaftsräumen die Wirtsarbeit theoretisch als Kostenmittel betrachtet werden muss. Auch die Arbeit des Wirtshauseigentümers ist demnach Kostenmittel; denn er kann sie jederzeit so ersetzen, dass er ohne Arbeit das gleiche, den Grenzertrag übersteigende Einkommen in Form eines Pachtzinses erhält, das er als Wirt erzielt hat. Was ihm weniger als Einkommen zufliesst, ist nur die Grenzertragssumme des Kostenmittels Arbeit, die er anderswo überall erhält. Dieses über der Nutzungsgrenze liegende Betriebseinkommen ist folglich dem Boden als spezifischer Ertrag zuzurechnen. Denn Wirt und Gebäude sind beide Kostenmittel, während der Boden als spezifisches Produktivmittel unersetzbar ist, weshalb das relative Seltenheitsverhältnis, in welchem sich eine Wirtschaft befindet, nicht in ein «Häufigkeitsverhältnis» [1]) verwandelt werden kann.

Nun verschärft aber die Politik des Polizeidepartements, die nach dem Vorhandensein eines lokalen Bedürfnisses entscheidet, ob eine Wirtschaft neu eröffnet werden darf oder nicht, dieses relative Seltenheitsverhältnis noch. Bei freier äusserer Konkurrenz wäre der Seltenheitscharakter des Bodens in Wirklichkeit nicht so ausgeprägt, denn es bestünde immer die Gelegenheit, in der Nähe günstig gelegener Wirtschaften ein Konkurrenzunternehmen zu errichten. In weniger günstigen Lagen, d. h. wo das Verhältnis von angebotenen Wirtschaften zur Nachfrage nicht besonders vorteilhaft, immerhin aber noch als ein spezifisches Verhältnis zu bezeichnen ist, könnte durch Eröffnung einer weitern Wirtschaft der Ertrag auf den Grenzertrag hinuntergedrückt werden.

Das Wirtschaftsgesetz von 1887 hat aber für das Basler Wirtsgewerbe ein absolutes Monopol geschaffen, wenn auch hin und wieder eine Wirtschaft zu den schon vorhandenen hinzukommt; denn die Praxis des Polizeidepartements geht dahin, für Orte, wo bereits mehrere Wirtschaften und nach ihrem Charakter gleichartige Wirtsunternehmen bestehen, die Erlaubnis zur Neueröffnung eines Wirtshauses zu verweigern.

1. Zusammenfassend können wir sagen: Die Höhe der Grundrenten der Wirtshausliegenschaften ist, wie in Abweichung von Wiesers Theorie des Lagevorteils festgestellt wurde, bestimmt durch das Verhältnis von angebotenen Wirtschaften zu der Gesamtheit der Wirtshausbesucher einerseits, die Höhe des Kostenpreises und der Intensitätsrente anderseits. Die

[1]) Wieser, F. v., a. a. O. 51, § 15.

Wirtshausgrundrente ist kein Aufgeld für bevorzugte Lage, deren Güte vielmehr von der Höhe der Grundrente bestimmt wird.

2. Die Anwendung der Ertragszurechnung auf die Ertragsbildung des Wirtshauses hat ergeben, dass jener Ertrag, der nach Abzug der Grenzerträge und der Erneuerungskosten der Produktivfaktoren, Gebäude und Wirtsarbeit, übrigbleibt, als spezifischer Ertrag dem Boden zuzurechnen ist. Die Wirtsarbeit ist trotz des die freie Konkurrenz unterbindenden Wirtschaftsgesetzes ein Kostenmittel, dem nur der Grenzertrag zukommt.

3. Das Gesetz des Ausgleichs der Grenzerträge gilt für alle drei Produktivmittel; es gilt selbstverständlich uneingeschränkt für die Kostenmittel Gebäude und Wirtsarbeit, während es bei dem spezifischen Produktivmittel nur im Falle einer Handänderung in Wirkung tritt. Daher ist die Aussicht, eine über dem Grenzertrag stehende Grundrente zu erzielen, für den Wirtshausbesitzer um so geringer, je häufiger ein Besitzwechsel erfolgt.

Wir gehen nun dazu über, die Methode der Ermittlung der Wirtshausgrundrente zu untersuchen.

II. Methode.

§ 4.

Die Methode der Bodenwertbestimmung überbauter Grundstücke.

Es gibt zwei Methoden zur Ermittlung der Grundrente resp. des Bodenwertes überbauter Liegenschaften. Man kann von den Liegenschaftseinnahmen ausgehen, die, den Grundsätzen der Ertragszurechnung folgend, so aufzuteilen sind, dass jedem Produktivmittel gemäss seiner Mitwirkung am Ertragsbildungsprozess ein Teil der Einnahmen nach Abzug der Kosten zugerechnet wird. Die andere Methode wählt als Ausgangspunkt nicht die Liegenschaftseinnahmen, sondern den erzielten Liegenschaftspreis und ermittelt indirekt die Höhe der Grundrente überbauter Liegenschaften.

Von den beiden Methoden wird die indirekte aus zwingenden Gründen viel häufiger angewendet als die erste Methode der Einnahmefeststellung. Das Material für die direkte Ermittlung ist bedeutend seltener zu erhalten als dasjenige für die Methode der Preisfeststellung. Die auf dem Liegenschaftsmarkt erzielten Preise werden in der Regel im Grundbuch registriert, während die Mieteinnahmen eines Hauses nur dort feststellbar sind, wo eine Hauszinssteuer erhoben wird, welche die periodische Notierung der städtischen Mietzinse in Steuerkatastern verlangt [1]).

[1]) Diese Methode verwendet Mildschuh in «Mietzinse und Bodenwerte in Prag», siehe Wieser, F., a. a. O. 52.

Für Basel kann nur die Methode, die von den Liegenschaftspreisen ausgeht, zur Anwendung kommen.

Die Möglichkeit, vom Preise ausgehend, die Höhe der Grundrente einer überbauten Liegenschaft zu ermitteln, ist durch die vom Ertragsstreben der wirtschaftenden Menschen bestimmten Zusammenhänge zwischen Ertrag und Preis gegeben [1]). Der wirtschaftende Mensch strebt stets nach dem grösstmöglichsten Ertrag; er wird sich mit keinem Ertrag zufrieden geben, der kleiner ist als der Grenzertrag, d. h. als das geltende Zuwachsperzent der Volkswirtschaft. Der geltende Zinsfuss der Volkswirtschaft stellt daher den Massstab dar, nachdem die erlaubten Kostenaufwendungen bemessen werden können. Der Käufer eines Produktivmittels weiss, dass er auf alle Fälle einen Ertrag erzielen muss, der nicht geringer ist als der Zins, den seine für den Kauf aufzuwendenden Kapitalien bei einer Anlage als Depositen abwerfen würden. Da sein Kontrahent die gleiche Rechnung anstellt, kann er bei gleichbleibender Marktkonstellation nur den Grenzertrag erzielen. Er wird durch Kapitalisierung des gegebenen Reinertrages mit dem geltenden Zinsfuss die Kostensumme errechnen, die er für die Anschaffung des Gutes aufwenden darf. Je höher der Ertrag eines Produktivmittels ist, desto höher ist auch der dafür bezahlte Preis.

Jede Methode, die den Gesamtpreis eines komplementären Produktivmittels in die den einzelnen Produktivmitteln zukommenden Preisanteile zerlegen will, kann nur nach dem Prinzip der Ertragszurechnung verfahren.

Bei der Ertragszurechnung muss den am Ertragsbildungsprozess teilnehmenden Produktivmitteln ein Preisanteil vom Gesamtpreis zugerechnet werden, der ihrem kapitalisierten Ertragsanteil entspricht. Nur sind diese Ertragsanteile aber im einzelnen Fall für das Wirtshaus nicht bekannt. Deshalb lassen sich die Preisanteile für die Produktivmittel nicht durch Kapitalisierung der Ertragsanteile ermitteln.

Das Gesetz des Ausgleichs der Grenzerträge weist den Weg, der beschritten werden muss. Wir untersuchen zuerst die Preisbildung des Produktivmittels Gebäude, unter der Voraussetzung, dass das Gebäude allein, getrennt von Grund und Boden, verkauft wird. Der erzielte Preis repräsentiert also nur den Preis für das Gebäude und müsste mit der kapitalisierten Hausrente übereinstimmen. Nach dem Ausgleichsgesetz wird der (vielleicht infolge der Baupreisentwicklung entstandene) spezifische Ertrag des Hauses durch Veräusserung auf die Höhe des Grenzertrages gedrückt. Der Ausgleich eines spezifischen Ertrages kann nur auf die Weise geschehen, dass die Kostenseite ihres spezifischen Charakters entkleidet wird. Diese Grenzkosten, die nur

[1]) Liefmann, R., a. a. O.

noch den Grenzertrag sichern, sind identisch mit den Reproduktionskosten. Ein Wirtschaftssubjekt, das sich in den Genuss einer Hausrente setzen will, müsste, wenn kein einziges Haus zum Verkauf angeboten würde, selbst ein Haus bauen. Da die zum Bau notwendigen Kosten ihm nur einen Grenzertrag garantieren und er nach Ankauf eines Hauses gleichfalls nur den Grenzertrag erhalten würde, müssen die Kaufskosten mit den Baukosten eines Hauses übereinstimmen. *Der Hauspreis entspricht deshalb immer den Reproduktionskosten des Hauses.*

Die Wirtsarbeit, die als zweites Kostenmittel an der Ertragsbildung beteiligt ist, bleibt bei der Preisbildung unberücksichtigt. Der ihr zukommende Grenzertrag wird in den Preis der Liegenschaft gar nicht einbezogen. Der Wirt, der ein Wirtshaus kauft, zahlt deshalb nicht die Arbeit seines Vorgängers in Form ihres kapitalisierten Ertragsansteils, weil er diese Arbeit und ihren Ertrag selbst verrichten und erzielen kann. Er verkörpert persönlich das Produktivmittel Arbeit und braucht es deshalb nicht zu kaufen. Der verkaufende Wirt hingegen wird diesen Grenzertrag im Liegenschaftspreis deshalb nicht zur Anrechnung bringen, weil er jederzeit diesen Ertrag durch Arbeitsleistung verdienen kann; denn das Kostenmittel Arbeit wirft überäll und bei jeder Verwendung den Grenzertrag ab.

Der Preis für sogenannte Pachtwirtschaften repräsentiert ebenfalls allein die kapitalisierten Ertragsanteile von Boden und Gebäude, weil der Ertrag einer Pachtwirtschaft nur diesen zwei Produktivmitteln zuzurechnen ist, während der Grenzertrag der Wirtsarbeit für den Eigentümer einer Pachtwirtschaft einen Teil der Kosten darstellt. Also wird auch hier die Wirtsarbeit im Preise nicht bewertet.

Der Gesamtpreis einer Wirtshausliegenschaft ist demnach nur in zwei Teile zu zerlegen. Der eine Teil, der immer, gleichgültig ob das Haus alt oder neu ist, den Reproduktionskosten des Gebäudes entspricht, stellt dessen Preisanteil dar, der zweite Teil fällt, nach Ausscheidung der Wirtsarbeit, dem Boden zu. Dieser Teil ist theoretisch immer mit der kapitalisierten Grundrente identisch.

Um also die Grundrente resp. den Bodenwert einer überbauten Liegenschaft zu ermitteln, hat man die Reproduktionskosten des Hauses vom Gesamtpreis der Liegenschaft zu subtrahieren.

Diese Methode ist unseres Wissens zum erstenmal von *Andreas Voigt* [1]) verwendet worden. Eine eigentliche theoretische Begründung fehlt bei ihm. Er kritisiert in wenigen Worten die von seinen Vorgängern, *Paul Voigt* und

[1]) Voigt, A., a. a. O. Diese Methode wurde dann für alle mir bekannten Untersuchungen auf diesem Gebiete verwendet, eine theoretische Begründung nie gegeben.

Trefzer [1]), angewandte Abschreibungsmethode, welche, von den Gebäudeherstellungskosten ausgehend, die Dauer und Stärke der Abnützung berücksichtigt, um die durch Abnutzung bewirkte Herabminderung des Gebäudewertes festzustellen. *A. Voigt* kritisiert diese Methode, ohne aber auf den prinzipiellen Fehler der Abschreibung aufmerksam zu machen. Er schreibt z. B. darüber: «So würde unter sonst ungeänderten Verhältnissen der Boden eines bebauten Grundstückes lediglich deshalb an Wert stetig zunehmen, weil das Gebäude, das er trägt, mit den Jahren an Wert abnimmt, während ein benachbartes unbebautes Grundstück konstanten Wert behielte.» Dieses Argument ist schon deshalb nicht stichhaltig, weil *P. Voigt* und *Trefzer* den Vertretern der Reproduktionskostenmethode ein ähnliches Argument entgegenhalten könnten; nämlich, es könne bei gleichbleibenden Bodenpreisen, aber steigenden Baupreisen der Fall eintreten, dass bei Anwendung der Reproduktionskostenmethode der Wert eines überbauten Grundstückes sinken würde, während der benachbarte nackte Boden im Preis stabil bliebe. Der Fehler dieser Abschreibungsmethode muss vielmehr theoretisch erklärt werden. Die Auffassung, dass der Wert eines Gebäudes sich nach dessen materiellen Wert im Moment des Verkaufs richte, entspricht der objektiven Produktionskostentheorie, die in den Herstellungskosten die den Wert eines Gutes bestimmenden Faktoren erblickt. Die hier durchgeführte Beschreibung ist eine rein auf Grund der körperlichen Abnutzung vorgenommene Richtigstellung des Gebäudematerialwertes.

Die moderne Ertrags- und Preislehre lehrt aber, dass ein Wirtschaftsgut nach seiner Ertragshöhe bewertet wird, die vollständig unabhängig ist von der materiellen Güte, dem Alter und andern materiellen Faktoren. So wird in einer Stadt auch das älteste, schon im Zerfall befindliche Haus einen Ertrag aus den Mieteinnahmen erzielen, wenn die Nachfrage nach Wohnungen das Angebot weit übersteigt. Es würden also in diesem Fall ohne Rücksicht auf das Alter die ältesten Hütten einen Preis erzielen, der immer gleich dem kapitalisierten Ertrag ist und weit über dem Materialwert des Hauses stehen kann.

«Die Abschreibung ist», nach *Gerstner*, «das bilanztechnische Mittel um die Entwertung, Wertverminderung von Anlagen in der Bilanz zum Ausdruck zu bringen [2]).» D. h. die Abschreibung ist nichts anderes als das technische Mittel, den Vermögensstand buchhalterisch zum Ausdruck zu bringen. Niemals kann sie als ein Mittel der Preiskorrektur verwendet werden. Die oben dargestellte Abschreibung verändert aber nun den für das Gebäude und dessen Ertrag bezahlten Preis derart, dass ein Teil dieses Preises, der dem kapitalisierten Gebäudeertrag entspricht, zugunsten des Bodenpreises abge-

[1]) Voigt, A., a. a. O. Kritik auf Seite 197 ff.
[2]) Gerstner, P., a. a. O. Seite 66.

schnitten wird. Der Bodenpreis wird dadurch auch verändert und entspricht dann nicht mehr seinem kapitalisierten Ertragsanteil. Der ganze durch die kausalen Beziehungen zwischen Ertrag und Preis geschaffene Mechanismus wird in seiner Automatik gestört. Jede Ertragsminderung eines Produktivmittels kommt im Preis automatisch zum Ausdruck: *Eine Methode, die durch Abschreibung des durch Alter materiell herabgeminderten Gebäudewertes den Preis korrigiert, verkennt die Grundsätze der Preisbildung und muss als falsch bezeichnet werden.*

Damit hoffen wir die Methode zur Bestimmung des Bodenwertes überbauter Liegenschaften theoretisch eindeutig und fest begründet zu haben. Ihre Mängel sind niemals prinzipieller, sondern, wie wir später sehen werden, lediglich technischer Natur.

§ 4.

Der Baukostenindex als technisches Mittel zur Berechnung der Reproduktionskosten.

Der Gebäudewert ist, wie oben dargelegt wurde, immer mit den Reproduktionskosten, die im Zeitpunkt des Kaufes zur Errichtung des Hauses nötig wären, einzusetzen. Die Methode kann deshalb praktisch nur angewendet werden, wenn man weiss, wie sich die Baupreise im Laufe der Zeit entwickelt haben.

Obwohl der Preisstatistik infolge der Preisrevolution der letzten Jahre grosse Beachtung gewidmet wurde, gibt es für Basel keine brauchbare Statistik der Baupreisentwicklung. Die Untersuchungen auf diesem Gebiet [1]) sind nicht über ihre Anfänge hinausgediehen.

Zwei Wege können bei der Berechnung eines Baukostenindexes beschritten werden. Die direkte Methode geht von den Preisnotierungen der wichtigsten Baumaterialien aus. Für jedes Material, wie Holz, Eisen, Steine, Zement, Handwerkerarbeit, werden die entsprechenden Preise zu Koordinationsreihen zusammengestellt, aus denen die Preisschwankungen der betreffenden Materialien zu ersehen sind. Wie bei der Konstruierung eines Lebenshaltungskostenindexes ist auch hier zu berücksichtigen, dass nicht alle für die Erstellung eines Hauses in Frage kommenden Materialien in gleichen Mengen Verwendung finden. Z. B. spielt das Holz als Baumaterial eine wesentlich bedeutendere Rolle als das elektrische Installationsmaterial. Dieser verschiedenen Bedeutung der einzelnen Materialien für die Gebäudeproduktion muss bei Aufstellung eines Baukostenindexes Rechnung getragen werden, indem man den einzelnen Materialien entsprechend ihrer Bedeutung für die

[1]) Index des baselstädtischen Baumeisterverbandes, vgl. Seite 30 ff.

Gebäudeherstellung einen Gewichtsfaktor beifügt. Erst hierauf lassen sich die verschiedenen statistischen Reihen zu einem Baukostenindex verschmelzen.

Die Erstellung dieses Indexes, die prinzipiell nicht schwieriger ist als die Konstruktion eines Lebenshaltungskostenindexes, begegnet gewissen technischen Schwierigkeiten. Die Berechnung der für die verschiedenen Materialien geltenden Gewichte kann nur von Fachleuten durchgeführt werden. Das Verhältnis, in welchem die einzelnen Baumaterialien zur Verwendung herangezogen werden, wechselt von Fall zu Fall, je nach der Qualität der baulichen Ausführung und je nach der Art des Bauens. Man müsste bei Errechnung der Gewichtsverhältnisse von einem festen Gebäudetypus ausgehen, der den zahlreichen verschiedenen Häusertypen am ehesten entspricht. Doch wäre damit eine weitere Schwierigkeit noch nicht behoben. Auch dieser der heutigen Bauweise am besten entsprechende Typus müsste mit Veränderung der Bauweise geändert werden. War früher ein drei- bis vierstöckiges Miethaus der häufigste Gebäudetyp, so überwiegt heute vielleicht ein Einfamilien- oder Kleinwohnungshaus. Selbst wenn in der Bauart keine Änderung eintritt, kann doch die technische Bauweise verändert werden. Bei der Preissteigerung eines Baumaterials, z. B. des Holzes, sucht man dieses durch ein billigeres, die gleichen Dienste leistendes Material zu ersetzen. Das ganze Verhältnis der zu baulicher Verwendung kommenden Materialien ist verschoben, und die bis dahin für die einzelnen Baumaterialien geltenden Gewichtszahlen sind entsprechend abzuändern, damit der errechnete Baukostenindex mit der Wirklichkeit übereinstimmt. Der rechnerischen und statistischen Genauigkeit stehen hier also grosse technische Schwierigkeiten entgegen, die auch der Grund dafür sind, dass bis heute für Basel noch kein entsprechender Baukostenindex besteht.

Die zweite Methode, welche die Materialpreise nicht berücksichtigt, sondern indirekt mittels des Preises prò Kubikmeter umbauten Raumes einen Baukostenindex konstruieren will, kämpft mit ähnlichen Schwierigkeiten. Der Kubikmeterpreis, d. h. der Preis für die *Kubikmetereinheit umbauten Raumes* bei einem bestimmten Aufwand und einem gegebenen Verhältnis von Baumaterialien und Arbeit, erübrigt wohl die schwierige Berechnung der Gewichtszahlen und damit ihre Anpassung an die technischen Änderungen unterliegende Bauweise. Diesem wesentlichen Vorteil steht aber ein Nachteil gegenüber. Entsprechend dem von Bau zu Bau verschiedenen Verwendungsverhältnis der Baumaterialien wechselt der Kubikmeterpreis von Haus zu Haus. Diese Kostendifferenzen sind innerhalb eines ziemlich homogenen Gebäudebestandes beträchtlich, so kostet heute z.B. der Kubikmeter umbauten Raumes für ein Geschäftshaus zirka 60, für ein Kleinwohnungshaus 40—45 Franken. Diese Differenzen müssen dadurch ausgeglichen werden, dass man

auf Grund einer grossen Menge gleichartiger, zur selben Zeit erbauter Gebäude einen durchschnittlichen Kubikmeterpreis berechnet. Die Gliederung der Gebäude nach gleichartigen baulichen Gesichtspunkten sichert die für die Genauigkeit der Ergebnisse notwendige Homogenität der Masse. Weiter ist zu beachten, dass die Kosteneinheit eines Hauses mit wachsender Höhe kleiner wird, weil die Kosten für Fundament und Dachstock sich auf eine grössere Zahl umbauter Kubikmeter verteilen. Die zu untersuchende Masse muss also entsprechend den bestehenden Gebäudetypen und ihrer Grösse in verschiedene Teilmassen zergliedert werden. Neben den genannten Schwierigkeiten besteht eine weitere, die auch durch grösste Exaktheit nicht beseitigt werden kann. Die unbedingte Voraussetzung zur Durchführung und Berechnung des auf dieser Methode basierenden Indexes ist eine rege Bautätigkeit. Nur wenn gebaut wird, kann man überhaupt Kubimeterpreise erhalten. Nun erlahmt bei steigenden Baupreisen, gerade in Zeiten, wo man für einen Baukostenindex das stärkste Interesse hegt, die Bautätigkeit derart, dass es beinah unmöglich wird, einen den Anforderungen statistischer Genauigkeiten entsprechenden Index aufzustellen.

Die Bedeutung dieser Schwierigkeiten, deren wir uns zum Teil schon vor Beginn unserer auf die Erstellung eines Baukostenindexes gerichteten Arbeit bewusst waren, konnte erst im Laufe der Arbeit richtig eingeschätzt werden.

Die Grundlage für unsere statistische Untersuchung der Baupreisentwicklung seit den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts bildet das umfangreiche Schatzungsmaterial der Brandversicherungsanstalt. Derartiges Material, das auf subjektivem Urteil beruht, entspricht im allgemeinen dem statistischen Grundsatz der Homogenität nicht vollständig und birgt infolgedessen Fehlerquellen in sich. In dem speziellen Fall der Brandversicherungsanstalt dürfte diese Gefahr insofern ziemlich gering sein, als die der Schatzungskommission angehörenden Mitglieder lange Jahre ihres Amtes gewaltet haben und so im wesentlichen wohl immer die gleichen Schatzungsmethoden zur Anwendung kamen. Auf eine Schwäche dieser Schatzungsmethoden muss allerdings noch hingewiesen werden: die Schatzungskommission hält konservativ an den alten Berechnungsgrundlagen fest; bei rascher Preisentwicklung und veränderter Bauweise kann sie die neuen Verhältnisse in ihren Schatzungen nicht genügend schnell zum Ausdruck bringen.

Das Brandversicherungsgesetz des Kantons Baselstadt vom 19. April 1869 schreibt vor: «Die Schatzung der Gebäude ist zu bestimmen nach der Summe, welche dieselben in ihrer bestehenden Bauart, nach Massgabe der zur Zeit der Schatzung für verwendete Materialien und Arbeitslöhne geltenden Preise, neu aufzubauen kosten würden, jedoch mit Abrechnung des infolge

Alters, Abnutzung, Baufälligkeit und dergleichen sich ergebenden Minderwertes.» Diese die Praxis der Schatzungskommission bindenden Bestimmungen machen es unmöglich, den für die gewählte Berechnungsart notwendigen Gebäudewert mit der zur Zeit des Verkaufes geltenden Versicherungssumme einzusetzen, weil sie nicht die Höhe der Reproduktionskosten wiedergibt. Auch kann zur Bestimmung des Kubikmeterpreises nicht von den sogenannten Revisionsschatzungen ausgegangen werden, nur die Neuschatzungen, d. h. die jenigen Schatzungen, die erstmals nach Erstellung eines Hauses vorgenommen werden und somit Alter und Abnützung nicht berücksichtigen müssen, kommen für unsere Berechnungen in Betracht. Diese Erstschatzungen repräsentieren den effektiven Produktionswert der geschätzten Gebäude. Lediglich bei der Erstschatzung werden ferner die neuen Gebäude auf ihren Rauminhalt geprüft. Jede Neuschatzung liefert also zwei Werte: *erstens die Grösse des Gebäudeinhaltes, zweitens die Höhe des Bauwertes.* Damit ist die Möglichkeit gegeben, die Kosten pro Kubikmeter umbauten Raumes zu errechnen [1]). Das statistische Urmaterial für die Jahre 1874—1924 wurde von uns gesichtet; im Interesse möglichst weitgehender Homogenität der Masse wurden nur die Erstschatzungen neuerbauter *Wohn*häuser zusammengestellt und alle Geschäftshäuser, alle Gebäude, die neben Wohnräumen noch Werkstätten aufweisen, ausgeschlossen. Auf eine für die Genauigkeit der Berechnung vorteilhaftere Differenzierung zwischen Miet- und Kleinwohnungshäusern musste verzichtet werden; sie liess sich nicht einwandfrei durchführen, weil die Schatzungsprotokolle der Brandversicherungsanstalt wohl den Zweck des Gebäudes geben, jedoch weitere spezifische Merkmale nicht nennen, so dass nicht mit Sicherheit festzustellen war, ob das geschätzte Objekt zur Klasse der Miethäuser oder zu derjenigen der Kleinwohnungshäuser gehört. Nach der Durchführung dieser Gruppierung mussten die sogenannten extremen Werte eliminiert werden. Grosse, mit allem Komfort versehene, mit den besten Materialien erbaute Luxuswohnhäuser, in deren Schatzung Treibhäuser, Gartenpavillons inbegriffen waren, weisen bedeutend höhere Kubikmeterkosten auf als der Typus des Durchschnittswohnhauses. Anderseits liegen die Kubikmeterkosten für minderwertige Wohnhäuser, so z. B. für die vom Staat zur Linderung der Wohnungsnot in den Kriegsjahren errichteten Wohnbaracken unter dem Durchschnitt. Die Kubikmeterpreise für derartige Objekte wurden gleichfalls nicht berücksichtigt.

---

[1]) Das hierzu notwendige Material ist nicht im gleichen Folio einheitlich zusammengestellt, sondern in zwei voneinander getrennten Büchern aufgeführt; der Gebäudeinhalt in den Notizbüchlein der Schatzungskommission. Um die zueinander gehörenden Werte zu finden, muss man aus dem Schatzungsprotokoll Str., Nr. und Schatzungsdatum feststellen, um den entsprechenden Gebäudeinhalt im Notizbüchlein zu finden.

Um die Wirkung des Gesetzes der grossen Zahl stärker hervortreten zu lassen, wurde der durchschnittliche Kubikmeterpreis aus der Summe der Preise zweier Jahre festgestellt. Dadurch sind die grossen Preisdifferenzen, die für die Gebäudeeinheit, den Kubikmeter umbauten Raumes, zwischen den verschiedenen Häusern bestehen, einigermassen ausgeglichen worden.

Ehe man an eine nähere Betrachtung der in Tabelle I zusammengestellten Ergebnisse der Untersuchung geht, muss man sich vergegenwärtigen, dass die Schatzung der Bautätigkeit nachfolgt, ein Teil der in einem bestimmten Jahr erbauten Häuser somit erst im darauffolgenden Jahr zur Schatzung kommt, was zur Folge haben kann, dass in der Statistik die Wirkungen z. B. eines Konjunkturjahres in das folgende Krisenjahr hinübergetragen und die extremen Punkte der Entwicklung verwischt werden.

Der Index verzeichnet öfters erhebliche Schwankungen. Doch bei den Schwierigkeiten, die sich der Errechnung eines Baukostenindexes entgegenstellen, war es nicht zu vermeiden, dass er gewisse Abweichungen von der effektiven Baupreisentwicklung aufweist. Es muss zunächst festgestellt werden, in welchem Masse sich die teils im Material, teils in der Methode liegenden Fehlerquellen ausgewirkt haben. Die in der Entwicklung auftauchenden kleinern Differenzen sind aus dem Umstand zu erklären, dass das Material nicht immer homogen war. Da für verschiedene Jahre nur wenig Material zur Verfügung stand, konnte sich die ausgleichende Wirkung des Gesetzes der grossen Zahl nicht geltend machen. Die grossen Schwankungen sind jedoch auf andere Ursachen zurückzuführen.

Wie bereits dargelegt wurde, liess sich eine Gruppierung der Masse nach Grösse und Wohncharakter, die Bedingung für die Erstellung eines genauen Baukostenindexes ist, nicht einwandfrei durchführen. Dieser Umstand hat auf die Stabilität der Reihen eingewirkt.

Betrachten wir einmal nur die Preissteigerung bis zum Jahre 1914[1]). Von den Jahren 1874—1877 abgesehen, besteht ein gewisser Parallelismus zwischen der Höhe des Kubikmeterpreises und der durchschnittlichen Gebäudegrösse. Es dürfte kein Zufall sein, dass der für die Jahre 1888/89 verzeichnete niedrigste Kubikmeterwert der ganzen Reihe mit der durchschnittlich kleinsten Gebäudegrösse zusammenfällt. Hier tritt die Wirkung der infolge ungenügender Gruppierung nicht ausgeschlossenen Fehlerquelle zutage. Bei einer Durchsicht des Urmaterials der 80er Jahre (1886—1889) fällt sofort der ausserordentlich intensive Kleinwohnungsbau auf. Die Zahl der jährlich erstellten Kleinwohnungen mit einem Rauminhalt von 300 bis 800 m³ überwiegt die Zahl der grössern Gebäude beträchtlich. Damals wurden

[1]) Siehe Tabelle I und Diagramm I.

Serienhäuser gebaut, wie sie heute wieder vielfach errichtet werden, so in allen «Serienstrassen», wie Herrengrabenweg, Blauen-, Thanner- und Sennheimerstrasse. Die serienmässige Herstellung von Wohnungen ist bekanntlich eine billige Bauweise, und dies kommt in den billigen Kubikmeterpreisen teilweise zum Ausdruck. Die scheinbar widersprechende Tatsache, dass der durchschnittliche Kubikmeterpreis der Jahre 1886/87 bei einer durchschnittlichen Gebäudegrösse, die ungefähr mit derjenigen der nachfolgenden Jahre 1888/89 übereinstimmt, eine «normale» Höhe aufweist, ist der langsamen Anpassungsfähigkeit der Schätzungen der Kommission an die wechselnden Verhältnisse des Baugewerbes zuzuschreiben.

Die durch den Bau von Serienhäusern erzielte Verbilligung würde diese Übereinstimmung zwischen Gebäudegrösse und Höhe des Kubikmeterpreises noch nicht genügend erklären, denn der Serienbau wird ebenfalls, wenn auch in geringerem Masse [1]), für grosse Miethäuser durchgeführt. Ein weiteres Moment spricht aber dafür, dass der bestehende Parallelismus nicht zufälliger Natur ist. Jedes Höher- und Grösserbauen erfordert stärkere Mauern, Fundamente und pro Kubikmeter umbauten Raumes relativ mehr Arbeitszeit als Kleinbauten [2]). Wenn auch die Fundamente laut Brandversicherungsgesetz vom Jahre 1869 [3]) in die Schatzung nicht genommen werden dürfen, so genügt schon allein die für das Grösserbauen erforderliche Verstärkung der Mauern und der Mehraufwand an Arbeitszeit, die Kosten pro Kubikmeter umbauten Raumes bei gleichen Baupreisen für grössere Häuser zu erhöhen.

Mit dem Wachsen der durchschnittlichen Gebäudegrösse tritt eo ipso auch ein Steigen der Kubikmeterkosten ein, ohne dass damit ein Steigen der effektiven Baupreise verbunden wäre. Die Bautechnik ist indifferent für die Entwicklung der Materialpreise, welche in erster Linie die Höhe der Kosten, zu welchen ein Haus gebaut wird, bestimmen. Die Höhe der Materialpreise hängt nicht von technischen, sondern rein wirtschaftlichen Faktoren, von der Gestaltung der Konjunktur ab. Der Einfluss der Wirtschaftskonjunktur auf die Bautätigkeit ist, wie *Cassel* in seiner Theorie der Konjunkturen zeigt [4]), sehr stark, und es soll nun untersucht werden, wie weit er im vorliegenden Fall auf die Entwicklung des Kubikmeterpreises eingewirkt hat.

Die Kurve, die die Grösse der Wohnungsproduktion in den einzelnen Jahren für Basel darstellt, bringt plastisch zum Ausdruck, welchen ausser-

[1]) Serienbauen ist, wie das Schätzungsmaterial deutlich zeigt, für kleine Häuser viel häufiger als für grosse Gebäude.

[2]) Ein Architekt erklärte, dass dieser für jedes höhere Stockwerk notwendige Mehraufwand an Arbeitszeit im Voranschlag so berücksichtigt wird, dass für jedes höhere Stockwerk pro Kubikmeter umbauten Raumes 1—2 Fr. mehr berechnet würden.

[3]) Brandversicherungsgesetz von 1869, § 7.

[4]) Cassel, G., a. a. O. Theorie der Konjunkturbewegungen, 4. Buch.

ordentlich starken Schwankungen die Bautätigkeit unterworfen ist. Konjunkturen folgen Depressionen, worunter *Cassel* Perioden versteht, in welchen «der Bedarf von dauerhaften materiellen Produktionsmitteln kleiner ist als in der vorhergehenden Hochkonjunktur» [1]). Interessant ist die ungleiche Verteilung der sogenannten «Wendepunkte» *(Cassel)* und die zeitliche Dauer der verschiedenen Konjunktur- resp. Depressionsperioden. So zählt das letzte Viertel des vergangenen Jahrhunderts nur zwei Wendepunkte; einer achtjährigen Depression folgt eine über 14 Jahre dauernde Konjunktur, die in den Jahren 1898/99 in eine kurze Depression übergeht. Mit Beginn des 19. Jahrhunderts setzt ein viel rascherer Wechsel von Konjunktur und Depression ein. Ohne die Ursachen dieser Bewegungen näher zu erörtern, möchten wir doch auf die interessante Erscheinung hinweisen, dass die in Diagramm I durch eine dicke Senkrechte hervorgehobenen Wendejahre nicht mit den grossen internationalen Krisenjahren zusammenfallen, obwohl die Tiefpunkte mit diesen Krisen der Jahre 1882, 1890, 1900, 1907 teilweise übereinstimmen. Das Charakteristische dieser internationalen Krisenjahre ist, dass sie den Höhepunkt einer Konjunktur und die darauffolgende scharfe Depression aufweisen. Für das Jahr 1890 zeigt sich überhaupt keine Wirkung der internationalen Wirtschaftskrise. Für die Jahre 1900, 1907 und 1882 (bei den beiden letzten macht sich die Wirkung der nachkommenden Schatzung geltend) folgt einer Depression eine Konjunktur, währnd die internationalen Krisen dieser Jahre gerade umgekehrt verlaufen.

Betrachtet man nun die Kurve des Kubikmeterpreises, so fällt auf, dass zweimal, nachdem die Besserung der Konjunktur schon begonnen hatte, eine Preissenkung eintritt, nämlich in den Jahren 1886—1888 und den Jahren 1900—1902. Die beiden Kurven laufen auch ein drittes Mal divergierend. Nur geht in den Jahren 1902—1908 die Bautätigkeit zurück, während die Preiskurve zu steigen beginnt. Neben diesen Abschnitten der beiden Kurven, die eine gegensätzliche Entwicklung zeigen, besteht aber für die Jahre 1888 bis 1899 eine Übereinstimmung. Preis- wie Konjunkturkurve steigen, erreichen 1899 ihren Höhepunkt und fallen dann während zwei Jahren parallel.

Dieser auf den ersten Blick unerklärliche Antagonismus zwischen Produktions- und Preiskurve wird durch einander entgegenstrebende Wirtschaftskräfte hervorgerufen: «Die Veränderungen des Zinsfusses sind nicht die einzigen Gegenwirkungen, die zur Dämpfung der Konjunkturbewegungen dienen. Andere, die Hochkonjunktur hemmende Kräfte sind erstens die Preissteigerungen des Materials, des festen Kapitals, die, wie wir gesehen haben, sehr beträchtlich zu sein pflegen und natürlich die fortgesetzte Produktion

[1]) Cassel, G., a. a. O. Seite 530—531.

von festem Kapital sehr erschweren müssen. Beide Momente wirken verteuernd auf die Produktion von festem Kapital: die Wohnhäuser, die Eisenbahnen, die Fabrikanlagen usw. werden viel höhere Herstellungskosten, als in den Anschlägen berechnet wurden, erfordern [1]).»

Wie aber ein stetiges Steigen der Materialpreise die Bautätigkeit hemmt, so wird entgegengesetzt ein Sinken der Materialpreise die erlahmende Bautätigkeit wieder beleben. Diese Wechselwirkungen haben zur Folge, dass eine Konjunktur bei sinkenden Preisen ihren Anfang nimmt, umgekehrt eine Depression sich noch bei steigenden Preisen fühlbar machen kann. Die Preisentwicklung erhält dann erst im Verlauf der Konjunktur eine entsprechende parallele Richtung.

Ob zwischen den Bewegungen der beiden Kurven eine kausale Beziehung besteht oder ob die Bewegungen der Preiskurve von denjenigen der dritten Kurve, welche die Entwicklung der Gebäudegrösse darstellt, abhängig sind, soll untersucht werden.

Für die erste Periode von 1878 bis 1898/99 stimmen die Preis- und Konjunkturkurven insofern überein, als beide ihren tiefsten Punkt erreichen Bei näherer Betrachtung fällt aber der sonderbare Verlauf der Preiskurve auf. Der starke Preissturz bei beginnender Konjunkturbesserung und dann der ebenso rasche Aufstieg ohne jegliche Rückwirkung auf die Bautätigkeit entspricht nicht der oben dargelegten Wechselwirkung zwischen Preis und Wohnungsproduktion. Der Preissturz, der erst nach Beginn der Konjunktur erfolgt, dürfte als normal bezeichnet werden, doch dieser grosse und unvermittelte Sturz des Kubikmeterpreises und seine ebenso schnelle Erholung lässt eher vermuten, dass die Entwicklung nicht im Zusammenhang mit der Produktionskurve steht, sondern vielmehr technischen Momenten entspringt. Das Verhältnis zwischen Preis und Gebäudekurve bestätigt diese Annahme. Dem Sinken des Preises entspricht ein Fallen der durchschnittlichen Gebäudegrösse. Dieser plötzliche, in keinem Zusammenhang mit der Konjunktur stehende Preissturz hat seinen Grund wohl im wesentlichen darin, dass durch den Bau kleinerer Häuser die Höhe des Kubikmeterpreises gedrückt wurde. Mit dem Steigen der durchschnittlichen Gebäudegrösse wächst auch der Kubikmeterpreis. Somit kann die in unserm Diagramm aufgezeichnete Preisentwicklung nicht der tatsächlichen Bewegung der Materialpreise entsprechen. Das rasche Ansteigen der Preiskurve nach dem Sturz auf die alte Höhe führt zu der begründeten Ansicht, dass die *Materialpreise während der Jahre von 1878 bis 1898/99 ziemlich stabil geblieben sind und nur gegen den Konjunkturhöhepunkt hin leicht anstiegen.* Und da die

[1]) Cassel, G., a. a. O. Seite 572.

Baukostenentwicklung mit der Materialpreisbewegung im wesentlichen übereinstimmt, waren die *Baukosten von 1878/79—1898/99 wahrscheinlich keinen bedeutenden Änderungen unterworfen.*

Für die nächste Periode, 1899—1904, trifft dies nicht mehr zu. Hier zeigen sich deutliche Wechselbeziehungen zwischen Produktions- und Preiskurve. Die Depression von 1899 bis 1900 hat ein Sinken der Preise zur Folge, das länger andauert als der Rückgang der Produktion. Die Preise fallen noch weiter, während die Wohnungsproduktion schon wieder zunimmt. Die Konjunktur im Baugewerbe scheint aber nur schwach zu sein; denn ein leichtes Steigen der Baupreise bewirkt den Abbruch der Konjunktur, die in eine starke Depression übergeht. Die rapide Preissteigerung verschärft die Lage im Baugewerbe, die Wohnungsproduktion sinkt weiter bei steigenden Preisen. Wenn man diese Schwankungen, Sturz und Aufstieg in den Jahren 1900 bis 1904 und den raschern Aufstieg von 1904 bis 1907 in Prozenten des für das Hochkonjunkturjahr 1899 geltenden Preisen ausdrückt, so erscheinen sie nicht so gross, wie das Diagramm auf den ersten Blick vermuten liesse. Für die ersten Jahre beträgt die Schwankung nur 5 % des Preises von 1899, der Aufstieg von 1904—1907 5 %, dabei spielt für beide Bewegungen die Entwicklung der durchschnittlichen Gebäudegrösse, die mit 1907 ihr Maximum erreicht, gewiss auch eine Rolle. *Im wesentlichen dürften diese Bewegungen des Kubikmeterpreises aber auf wirtschaftlichen Momenten beruhen.*

Für die folgenden Jahre, 1907—1914, ist ein ununterbrochenes, aber langsames Steigen des Kubikmeterpreises zu beobachten, wahrscheinlich infolge der starken Konjunktur im Baugewerbe, die im Jahre 1910 abflaut, was zum Teil auf die stets festen Baupreise zurückzuführen sein mag. *Die Preissteigerung in den Jahren 1907—1914 ist rein wirtschaftlicher Natur. Sie beträgt 7 %.*

Zusammenfassend können wir für die Zeit von 1878 bis 1914 sagen, dass die *Baupreisentwicklung in den Jahren des vergangenen Jahrhunderts keine wesentlichen Steigerungen, die auf wirtschaftlichen Momenten beruhen, aufweist. Für die Jahre 1900—1914 ist im Vergleich zum Durchschnittspreis der vorhergehenden Jahre* (Fr. 26. 64 pro Kubikmeter umbauten Raumes für das Jahr 1894/95) *eine Steigerung von zirka 17 % festzustellen, was einer jährlichen Durchschnittssteigerung von etwas mehr als 1 % entspricht.*

Mit dem Jahre 1915 machen sich, wie Tabelle I zeigt, die Wirkungen des Krieges bemerkbar. Nach einer vorübergehenden leichten Senkung der Baupreise, die auf die abwartende Haltung der Nachfrage zurückzuführen ist, beginnt die jede Bautätigkeit hemmende Steigerung der Baupreise. Die Entwicklung erreichte ihren Höhepunkt im Jahre 1920 mit einem um 140 % höhern Kubikmeterpreis als 1915 und sank nachher, um sich auf einem

ungefähren Kubikmeterpreis von rund fünf Viertel des Preises von 1915 zu stabilisieren. Setzen wir den für das Jahr 1915 geltenden Preis gleich 100 %, so ergibt sich für die einzelnen Kriegs- und Nachkriegsjahre folgende Indexreihe:

Jahr:	1915	1916	1917	1918	1919	1920	1921	1922	1923	1924
Index:	100	106	124	164	206	241	236	196	179	203

Die Richtigkeit dieser Ergebnisse muss allerdings bezweifelt werden. Die Preisentwicklung der letzten zehn Jahre im Baugewerbe erfolgte ausserordentlich rasch, so dass fraglich scheint, ob diese für die einzelnen Jahre registrierten Preise wirklich noch für das betreffende Jahr gelten oder ob sie als überholt anzusehen sind. Ferner wird die Exaktheit der Berechnung dadurch beeinträchtigt, dass die enorme Preissteigerung eine beinahe vollständige Stillegung des Baugewerbes zur Folge hatte. Es standen für unsere Berechnungen in den Jahren 1916: 39, 1917: 45, 1918: 17 und 1919: 13 Neuschatzungen neuerbauter Wohnungen zur Verfügung. Eine Zusammenlegung der einzelnen Jahre, um einen auf einer grössern Zahl von Schatzungen beruhenden durchschnittlichen Kubikmeterpreis zu erhalten, durfte nicht vorgenommen werden, sollten die Entwicklungsmerkmale der einzelnen Jahre nicht verwischt werden. Es blieben also für die Berechnungen sehr wenig Schatzungen übrig.

Zur Überprüfung der Ergebnisse war für die Jahre 1915—1919 ein vom statistischen Amt Baselstadt errechneter Baukostenindex vorhanden [1]). Die zu seiner Berechnung notwendigen Materialpreise wurden vom baselstädtischen Baumeisterverband bis 1919 geliefert. 1920 stellte der Baumeisterverband kein Preismaterial mehr zur Verfügung. Dieser Index zeigt folgende Entwicklung [2]):

Jahr:	1915	1916				1917				1918				1919			
Quartal:	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Index:	107	109	129	132	152	174	182	182	216	243	252	293	307	310	310	300	—

Um ihn mit dem unsrigen vergleichen zu können, berechnen wir den durchschnittlichen Index für das einzelne Jahr:

Jahr:	1915	1916	1917	1918	1919	
Index:	107	130	189	274	307	Index des stat. Amtes Baselstadt
»	100	106	124	164	206	unser Index
Diskrepanz:	7	24	65	110	101	

[1]) Statistische Vierteljahrsberichte des Kantons Baselstadt, 9. Jahrgang, Nr. 4, Basel 1919, Seite 14.

[2]) Im Heft sind nur die Verteuerungszahlen angegeben; der Einfachheit halber sind sie hier direkt in die entsprechenden Indexzahlen umgerechnet worden.

Der Vergleich zeigt deutlich, dass die Zahlen unseres Indexes hinter der tatsächlichen Entwicklung zurückbleiben. Mit dem wachsenden Tempo der Preissteigerung wurde die Diskrepanz zwischen den Schatzungswerten und den Produktionswerten immer grösser. Die Jahre 1918 und 1919 verzeichnen enorme Differenzen von 110 resp. 101 %, d. h. der Kubikmeterpreis der von der Schatzungskommission als Grundlage ihrer Berechnungen verwendet wurde, ist im Vergleich zu der tatsächlichen Baupreisentwicklung 110 resp. 101 % zu niedrig.

Immerhin muss erst festgestellt werden, ob dieser vom statistischen Amt errechnete Index der wirklichen Verteuerung entspricht. Der Umstand nämlich, dass der Baumeisterverband gerade in dem Moment beginnender Preissenkung mit der Lieferung des Materials aufhörte [1]), liess Zweifel darüber aufkommen, ob die Zusammenstellung des Materials unter objektiven Gesichtspunkten erfolgt ist oder ob dabei Verbandsinteressen eine Rolle spielten. Eine Überprüfung dieses Indexes war daher geboten. Hand in Hand damit ging die Prüfung unseres Indexes für die Jahre 1920—1924.

Eine Umfrage bei Fachleuten, Baumeistern und Architekten ergab, dass der Baumeisterverbandindex zu hoch sei, das Jahr 1919 weise keineswegs eine Verteuerung von 200 % (Index = 300) gegenüber dem Jahre 1915 auf. Die Frage, wie hoch die Verteuerung für diese Jahre gewesen sei, wurde verschieden beantwortet. Ein Baufachmann erklärte, dass für das Jahr 1920, das Jahr mit den höchsten Baukosten, die Verteuerung höchstens 150 % betragen habe. Ein Architekt stimmte mit dieser Meinung nicht völlig überein. Er gab eine höhere Ziffer, zirka 170 %, an. Einige Angaben, die wir über die Kubikmeterpreise effektiv erbauter Häuser erhalten konnten, zeigen deutlich, dass die Verteuerung der Baukosten nicht in dem vom Baumeisterverband angegebenen Masse erfolgte. Die Angaben des Baufachmannes dürften nach Aussagen eines Architekten insofern nicht der effektiven Baupreisentwicklung entsprechen, als Kleinwohnungshäuser, und um solche handelt es sich, oft in einem noch nicht allen Ansprüchen genügenden Zustande verkauft werden, und der Käufer zur Befriedigung seiner Ansprüche noch verschiedenes an Kosten aufwenden muss, so dass die tatsächlichen Kosten für den Kubikmeter umbauten Raumes höher sind.

Da diese Angaben für eine Darstellung der effektiven Baupreisentwicklung nicht ausreichten, wurde die Errechnung eines Baukostenindexes auf anderer Grundlage versucht. Aus dem schweizerischen Baukalender [2]) wurden im ganzen 79 Positionen, wovon 30 für Tag- und Fuhrlöhne, 19 für Erdarbeiten

[1]) Nach Aussage des Kantonsstatistikers Dr. O. H. Jenny.
[2]) Baukalender, schweizerischer, Jahrgang 35—46.

und 40 für Materialpreise, für jedes Jahr festgestellt. Fehlten einmal die Preise für die einzelnen Positionen, so behielten wir immer die zuletzt notierten bei. Diese Preise wurden addiert und die erhaltenen Summen in prozentuale Beziehung zur Basissumme des Jahres 1915 gebracht. Die Berechnung ergab folgenden Index:

Jahr:	1915	1916	1917	1918	1919	1920	1921	1922	1923	1924
Index:	100	107	135	232	249	269	244	200	196	195

Weitere Möglichkeiten zur genaueren Bestimmung des Indexes waren unseres Erachtens nicht gegeben. Der Index des Baumeisterverbandes, die Kubikmeterpreisangaben des Baugeschäftes, der aus dem schweizerischen Baukalender errechnete Index und unsere eigenen, auf dem Schatzungsmaterial der Brandversicherungsanstalt fussenden Berechnungen schienen immerhin eine ausreichende Grundlage für die Aufstellung eines Baukostenindexes zu bieten. Nach vergleichenden Abwägungen und sorgfältigen Schätzungen wurde der folgende endgültige Baukostenindex für die Jahre 1915—1924 aufgestellt:

Jahr:	1915	1916	1917	1918	1919	1920	1921	1922	1923	1924
Index:	*100*	*110*	*140*	*230*	*250*	*260*	*240*	*200*	*180*	*180*

Die Aufstellung dieser Zahlenreihe erfolgte in enger Anlehnung an den aus dem Material des schweizerischen Baukalender errechneten Index, mit Ausnahme der Jahre 1923 und 1924, für die wir teils den von uns errechneten Index, der für das Jahr 1923 die Ziffer von 179 aufweist, teils den Aussagen des Baufachmannes, der die für heute geltende Teuerungsziffer mit höchstens 70 % (= 170 Index) einschätzt, folgten.

Abschliessend lässt sich sagen: *Erst von 1900 an ist eine Steigerung der Baupreise zu konstatieren; sie beträgt bis 1924 zirka 17 %. Mit Kriegsausbruch setzt sich die Erhöhung in einem äusserst schnellen Tempo fort, um nach sechs Jahren die gewaltige Steigerung von 160 % gegenüber 1914 aufzuweisen. Heute beträgt die Verteuerung gegenüber der Vorkriegszeit noch zirka 80 %.*

Die eigentliche Aufgabe unserer ganzen Untersuchung, nämlich die Feststellung eines für die Berechnung der Gebäudereproduktionskosten notwendigen Indexes konnte für die Vorkriegsjahre nicht ganz befriedigend durchgeführt werden. Die konstatierbaren Preisschwankungen sind zu klein, als dass man einen Index, der die genaue Preisbewegung für jedes einzelne Jahr wiedergibt, hätte konstruieren können. Dazu kommt, dass die Wirkung der durchschnittlichen Gebäudegrösse auf die Höhe des Kubikmeterpreises wohl zu beachten, aber rechnerisch nicht genau feststellbar war. Da aber diese Wirkung bei kleinen Preisschwankungen viel stärker ins Gewicht fällt als bei grossen Veränderungen, hat jeder Index, der für die einzelnen

Jahre die sehr geringen Verschiebungen des Kubikmeterpreises wiedergibt, problematischen Wert. Diese Gründe sprachen dafür, die *Preissteigerung der Vorkriegsjahre bei der Berechnung der Gebäudereproduktionskosten nicht zu berücksichtigen.*

Für die Kriegs- und Nachkriegszeit werden wir zur Berechnung der Reproduktionskosten den für die Jahre 1915—1924 aufgestellten Baukostenindex verwenden.

III. Statistik.

§ 5.

Die Quellen.

Die Hauptquelle für das statistische Material bilden die Lager- und Protokollbücher der *kantonalen Grundbuchverwaltung*, denen die folgenden Daten entnommen wurden:

1. Name der Liegenschaftsbesitzer;
2. Kaufpreis der Liegenschaft;
3. Art der Handänderung: freihändiger Kauf, Kauf an gerichtlicher Gant, Erbgang;
4. Grösse der Parzellenfläche;
5. Höhe der hypothekarischen Belastung, gegliedert nach Rängen;
6. Name der Hypothekargläubiger.

Ferner wurden die Lagerbücher der *kantonalen Brandversicherungsanstalt* benützt. Sie enthalten Angaben über die Höhe der Assekuranzsumme der Wirtschaftsgebäude, die als Grundlage der Reproduktionskostenwertberechnung dienten.

Eine dritte, ebenfalls im Bereich der innern kantonalen Verwaltung liegende Quelle sind die *Kataster betr. die Wirtschaftspatentsteuer.* Aus diesen Büchern waren die Namen der Betriebsinhaber der Wirtschaften zu entnehmen, die von Gesetzes wegen Steuersubjekt sind. Gleichzeitig war aus diesen Büchern die Höhe der jeweils geltenden Patentsteuern zu ersehen.

Diese Angaben genügen, um feststellen zu können:

1. die Preis- und Hypothekarschuldenentwicklung der Basler Wirtshausliegenschaften;
2. die Entwicklung des im Wirtsgewerbe investierten Brauereikapitals;
3. das von den Brauereien hypothekarisch investierte Kapital im Verhältnis zur gesamthypothekarischen Belastung;
4. die Stärke des Besitzwechsels;

5. das Verhältnis zwischen Selbstbetrieb und Pacht;
6. die Betriebswechselintensität der Wirte, d. h. wie lange ein Wirt durchschnittlich auf einer Wirtschaft als Betriebsinhaber sitzen bleibt.

Die *regierungsrätlichen Verwaltungsberichte* für die Jahre 1899—1924 enthielten die Angaben über die jährlich gestellten Gesuche für Errichtung resp. Betrieb einer Wirtschaft und die jährlichen Bewilligungen.

§ 6.

Die statistische Darstellung der Bodenpreisentwicklung.

a) Wahl der Berechnungsart und der Darstellungsform.

Bei der Wahl der Berechnungsmethode des Bodenwertdurchschnittes und der Darstellungsform sind drei Momente zu berücksichtigen: einmal hat sowohl die Berechnung der Durchschnittszahl wie die Form der Darstellung der Bodenwertentwicklung den früher aufgestellten theoretischen Sätzen zu entsprechen, ferner darf nicht gegen die Grundsätze der Statistik verstossen werden, und schliesslich muss eine Darstellungsform gewählt werden, die das tote Zahlenmaterial belebt, die Entwicklung und Bewegung, Auf- und Niedergehen plastisch vor Augen führt.

Nachdem für alle Wirtschaften auf Grund ihrer in den einzelnen Jahren erzielten Preisen nach der Formel:

$$\left.\begin{matrix}\text{Bodenwert} \\ \text{pro m}^2\end{matrix}\right\} = \frac{\text{Liegenschaftspreis} - \text{Reproduktionskostenwert des Gebäudes}}{\text{Bodenfläche der Liegenschaft}}$$

der Bodenwert errechnet wurde, wobei immer der Reproduktionskostenwert des Gebäudes am Kauftage gilt, sind diese für die einzelnen Jahre errechneten Bodenwerte zu denjenigen anderer Jahre in Beziehung zu setzen.

Im Anschluss an die übliche Methode der Preisstatistik ergibt sich eine erste Möglichkeit, die Durchschnittszahl zu berechnen. Die Preisstatistik ist in der Regel eine repräsentative Erhebung. Der Preisstatistiker greift aus der zu untersuchenden Masse eine Anzahl von Preisfällen heraus. Gelten die Preise für gleiche Mengen, so errechnet er den Preisdurchschnitt, indem er einfach die erhaltenen Einzelpreise addiert und durch die Zahl der untersuchten Fälle dividiert. Die Eigentümlichkeit, dass gleiche und vertretbare Waren immer den gleichen Preis haben, erlaubt dem Statistiker, den errechneten Durchschnittspreis mit den Preisen der übrigen nicht untersuchten gleichen Ware identisch zu setzen.

Ob wir uns dieser repräsentativen Methode bedienen, auf Grund einiger Liegenschaftspreise einen durchschnittlichen Bodenwert errechnen und diesen als den allgemeinen, für alle Wirtschaftsliegenschaften geltenden Wert erklären

dürfen, hängt davon ab, ob das für Massengüter geltende Gesetz des Einheitspreises oder der Substitution auch für den Boden gilt. Der Boden ist als spezifisches Produktivmittel nicht vertretbar. Die Gebundenheit des Bodens gibt jedem Stück Boden eine verschiedene Ertragsfähigkeit und damit einen verschiedenen Preis. Nun könnte man einwenden, dass zwar der zentralstädtische Boden nicht mit dem an der Peripherie gelegenen städtischen Boden zu identifizieren sei, da der spezifische Grad und somit die Ertragsfähigkeit dieser Bodenkategorien verschieden ist. Jedoch liesse sich die städtische Bodenmasse dergestalt in nach Lage differenzierte Teilkomplexe gliedern, dass eine gewisse Homogenität innerhalb des spezifischen Grads der Grundstücke erreicht werden kann. Alle diese Böden gleicher Gruppen weisen einen annähernd gleichen Wert auf, für jeden Boden derselben Klasse bestehe ungefähr die gleiche Möglichkeit, denselben Ertrag zu erzielen wie der Nachbarboden. Die einzelnen Böden werden durch diese technische Gruppierung vertretbar gemacht, das Gesetz des Einheitspreises gelte nun auch für sie.

Diese Argumentation wird durch die Tatsachen widerlegt. Der Umstand, dass Quadratmeterpreise von Nachbargrundstücken bei gleicher Nutzungsart oft recht erhebliche Unterschiede aufweisen, ist nicht selten darauf zurückzuführen, dass solche Grundstücke bei gleicher Bodenfläche verschieden parzelliert sind. *Die Art und Weise der Parzellierung spielt für die ökonomische Nutzung des Grundstückes eine wesentliche Rolle.* Es bedeutet einen Unterschied, wenn z. B. zwei Liegenschaften in einer Geschäftsstrasse mit gleich grossen Grundflächen verschieden lange Frontlängen aufweisen. Der Besitzer jenes Grundstückes mit längerer Strassenfront kann durch Bauen grösserer Schaufenster die Aufmerksamkeit des Publikums stärker erregen als sein Nachbar.

Diese Wirkung der Parzellenform auf die Höhe des Bodenwertes erlaubt auch bei genauester Gruppierung der städtischen Bodenmasse nach dem Grad der Seltenheit nicht, einen errechneten Durchschnittspreis mit dem Bodenwert der übrigen, von der Statistik nicht erfassten Grundstücke zu identifizieren. *Die repräsentative Methode eignet sich für die Bodenwertstatistik nicht.*

Zu dieser für jede Bodenwertstatistik geltende Schwierigkeit tritt bei unserer Untersuchung eine weitere hinzu: der relativ geringe Umfang des zu untersuchenden Materials. Jährlich stehen uns nur zirka 200 Wirtshausliegenschaften zur Verfügung, die noch nach Quartieren gegliedert werden. Die Aussenquartiere Grossbasels bilden mit durchschnittlich 47 Wirtschaften die grösste, Quartier Clara mit durchschnittlich 17 die kleinste Gruppe, dabei weisen diese beiden Gruppen im Maximum jährlich 19 resp. 7, im Minimum 0 Handänderungen auf.

Bei solchen Zahlenverhältnissen wird jede Methode illusorisch, die mittels eines nur auf Grund weniger Fälle errechneten Preisdurchschnittes einen für die gesamte zu untersuchende Masse gültigen Preis gewinnen will.

Wir müssen auf andere Weise einen Bodenwertdurchschnitt zu errechnen suchen und bei dieser Berechnung nicht nur die jährlich durch Kauf und Verkauf neu entstandenen Liegenschaftspreise berücksichtigen, sondern alle überhaupt vorhandenen Liegenschaftspreise einbeziehen, ob nun die Preise aus frühern Jahren herrühren oder nicht. Der zuletzt für eine Wirtshausliegenschaft bezahlte Preis und der an jenem Kauftage geltende Reproduktionskostenwert des verkauften Gebäudes bilden die Grundlage der Berechnungen. Die Summe aller zuletzt bezahlten Preise minus der Summe der an den verschiedenen Kauftagen geltenden Reproduktionskosten der Gebäude ergibt den Totalwert der Bodenfläche aller Wirtshausliegenschaften.

Ein Beispiel erklärt die Berechnungsart am besten: Es soll der Bodenwertdurchschnitt für drei Liegenschaften ermittelt werden:

	Verkaufsjahr	Preis Fr.	Gebäudewert Fr.	Bodenfläche m²
1. Wirtshausliegenschaft . .	1884	54,000	31,000	119
	1905	80,000	31,000	119
2. Wirtshausliegenschaft . .	1898	215,000	146,000	1339
	1902	225,000	146,000	1339
3. Wirtshausliegenschaft . .	1890	65,000	29,000	77
	1900	85,000	35,000	80

Im Jahr 1899 ist keines dieser drei Wirtshäuser verkauft worden. Der Berechnung des Bodenwertdurchschnittes dienen nun die bei den letzten Handänderungen erzielten Preise, also die Preise der Jahre 1884, 1898, 1890. Der von der Preissumme zu subtrahierende Reproduktionskostenwert der drei Gebäude muss der Geldsumme entsprechen, die man am Tag ihres Verkaufes auf Grund der geltenden Baupreise hätte aufwenden müssen, um die Häuser zu errichten.

Nach unserer Formel ergeben sich für die willkürlich gewählten Jahre 1899, 1909 und 1920 folgende Resultate:

1. Berechnung des Bodenwertdurchschnittes für 1899:

$$\text{Durchschnittlicher Bodenwert pro m}^2 = \frac{\text{(Fr. 334,000—206,000)}}{1535} = \text{Fr. 83 pro m}^2.$$

2. Berechnung des Bodenwertdurchschnittes für 1909:

$$\text{Durchschnittlicher Bodenwert pro m}^2 = \frac{\text{(Fr. 390,000—212,000)}}{1538} = \text{Fr. 116 pro m}^2.$$

3. 1920:

Für 1920 ergibt die Rechnung das gleiche Resultat wie für das Jahr 1909, da die drei Liegenschaften bis 1920 nicht weiter verkauft wurden. Trotz der mit dem Jahre 1915 einsetzenden Baukostensteigerung werden der Berechnung der Reproduktionskosten der drei Gebäude die Baukosten der Jahre 1902, 1905 und 1909 zugrunde gelegt; denn das die Kosten hinauftreibende Gesetz des Ausgleichs der Grenzerträge wird erst im Moment des Besitzwechsels wirksam [1]).

Wenn also im Laufe der Jahre keine Handänderungen zustande kommen, so bleibt der Bodenwertdurchschnitt Jahr für Jahr gleich. Man wird erwidern, dass auch ohne das Vorkommen irgendwelcher Handänderungen der städtische Grund und Boden im Wert steigen kann. Dann versagt diese keine Wertänderung anzeigende Statistik. Ihre Ergebnisse entsprechen nicht mehr der Wirklichkeit. Es kommt natürlich vor, dass eine städtische Liegenschaft jahrzehntelang im gleichen Besitz bleibt. Ihr Bodenwert wird immer mit der gleichen Summe in die Statistik eingesetzt; dabei kann aber der Liegenschaftsertrag und damit die Grundrente jährlich steigen, ohne dass diese Steigerung sichtbar wird.

Hier liegt ein Mangel der Bodenwertstatistik vor, der sie im extremen Fall, wo überhaupt keine Handänderungen erfolgen, wertlos machen könnte. Dieser Mangel haftet aber jeder Preisstatistik an, denn Preisstatistik kann nur bei Vorhandensein von tatsächlich bezahlten Preisen durchgeführt werden.

Nachdem die Art der Durchschnittsberechnung bestimmt wurde, muss noch entschieden werden, in welcher Form wir die Bodenwertentwicklung darstellen wollen. Zwei Möglichkeiten bestehen: Entweder man betrachtet die Wertentwicklung nur nach gewissen periodischen Zeiträumen, vergleicht z. B. den Durchschnittsbodenwert des Basisjahres 1899 mit demjenigen des Jahres 1905, oder man berechnet für jedes Jahr von 1899—1924 den Durchschnitt und bildet eine statistische Reihe von 26 Gliedern.

Die erste Betrachtungsweise, die statisch-periodische, ist rein rechnerisch bequemer, man hat nur für gewisse Jahre die Durchschnittsberechnung durchzuführen. Sie eignet sich jedoch für unsere Untersuchung nicht. Die Befolgung des statistischen Grundsatzes, dass nur in der zeitlichen Ausdehnung

[1]) Art. 656 des schweizerischen OR stellt folgenden Grundsatz für die bilanzmässige Bewertung von Grundstücken und Gebäuden auf: «Grundstücke, Gebäude, Maschinen sind höchstens nach den Anschaffungskosten mit dem Abzug der erforderlichen und den Umständen angemessenen Abschreibungen auszusetzen». Unsere Berechnungsweise und Werteinstellung der Liegenschaften in die Statistik entspricht diesen Grundsätzen, indem immer die Anschaffungskosten, d. h. der zuletzt bezahlte Preis, berücksichtigt wurden.

übereinstimmende Perioden miteinander verglichen werden können, würde eine Abgrenzung der scharf geschiedenen Konjunkturperioden unmöglich machen. Bei Einteilung der 26jährigen Periode 1899—1924 in gleiche Zeitabschnitte würden die Grenzen zwischen Vorkriegs-, Kriegs- und Nachkriegszeit verwischt werden. Zur klaren Erkenntnis der für die Bodenwertentwicklung wichtigen Faktoren ist jedoch eine scharfe Trennung der voneinander grundverschiedenen Konjunkturepochen unerlässlich.

Wir wählen deshalb eine Darstellungsform, die für jedes Jahr die Veränderungen des Bodenwertdurchschnittes zeigt. Diese Darstellung hat gegenüber der statischen Betrachtungsweise den Vorteil, innerhalb einer Periode für jedes Jahr die Schwankungen der Preiskurve kenntlich zu machen. Man braucht natürliche, voneinander verschiedene Konjunkturperioden nicht zusammenzufassen, und diese Darstellung wirkt für das Auge plastisch.

b) Die technische Durchführung der Berechnungen.

Die technische Durchführung der Berechnungen stösst auf verschiedene Schwierigkeiten:

1. die Feststellung und Berücksichtigung von baulichen Veränderungen der Gebäude;
2. die Behandlung der in den Gesamtpreisen enthaltenen Mobiliarpreise;
3. Liegenschaftspreise, die den Preis mehrerer Liegenschaften repräsentieren, wovon oft nicht alle Wirtshausliegenschaften sind;
4. extreme Werte.

Da, wie oben dargelegt, immer der Reproduktionskostenwert des Gebäudes im Moment seines Verkaufes in die Bodenwertbestimmungsformel einzusetzen ist, dürfen wir nicht einfach die an dem Kauftage für das Gebäude geltende Assekuranzsumme verwenden. Die von der Schatzungskommission der kantonalen Brandversicherungsanstalt vorgenommenen Schätzungen der Gebäude berücksichtigen durch eine Abschreibung das Alter des Gebäudes. Die Abschreibung ist ein theoretisch nicht haltbares Vorgehen, infolgedessen müssen wir auf andere Art die Reproduktionskosten feststellen. Den Ausgangspunkt unserer Reproduktionskostenberechnung bildet eine ebenfalls in den Büchern der Brandversicherungsanstalt enthaltene Schatzungssumme, die sogenannte definitive Schatzung, die sofort nach Bau eines Hauses vorgenommen wird. *Diese definitive Schatzung unterscheidet sich dadurch von allen folgenden Schatzungen, dass sie den effektiven Neubauwert ohne jegliche Abschreibung repräsentiert.* Diese erste Neubauschatzung muss für jede Liegenschaft festgestellt werden. Hierauf ist zu untersuchen, ob eine nach-

folgende Schatzung höher ist als die definitive Schatzung. Die erhöhte Nachschatzung kann ihren Grund in einer baulichen Änderung des geschätzten Hauses oder in einer eingetretenen Baukostenteuerung haben. Aus den Assekuranzsummen ist nicht immer ohne weiteres ersichtlich, ob die Änderung gegenüber der definitiven Schatzung auf bauliche Veränderungen zurückzuführen ist oder nicht. Bleibt man über die Ursachen der Wertveränderung im Zweifel, so muss man die detaillierten Schatzungen mit den frühern vergleichen, die, addiert, die Totalassekuranzsumme ergeben. Bei einer Differenz in diesen Detailangaben sucht man den zu diesen Angaben gehörenden Hausbestand und vergleicht ihn wieder mit dem entsprechenden frühern. Finden sich Unterschiede in den Aufzeichnungen und Bezeichnungen betreffend den Gebäudebestand der Liegenschaft, sei es, dass ein Stockwerk aufgebaut, eine Terrasse, eine Kegelbahn oder ein Waschhaus angebaut worden ist, dann muss die Erhöhung der Assekuranz auf die baulichen Veränderungen zurückgeführt werden. Die Differenz zwischen den Detailschatzungen stellt die für die baulichen Veränderungen verausgabte Geldsumme dar. Bei Berechnung der Reproduktionskosten, die am Verkaufstage auf Grund der geltenden Baupreise für den Gebäudewert eingesetzt werden, sind nun bei Häusern mit baulichen Änderungen *zur Neubauschatzung die Kosten des Umbaues hinzuzuaddieren.* Ist der Umbau während einer Zeit steigender Baukosten erfolgt, z. B. im Jahre 1918, so wird der Gebäudewert, welchen das Haus vor der Teuerung aufwies, mit der für das betreffende Teuerungsjahr geltenden Baukostenindexzahl multipliziert. Man erhält dann den Reproduktionskostenwert, den das Haus repräsentieren würde, wenn im Jahre 1918 kein Umbau erfolgt wäre. Die im Jahre 1918 für den Umbau aufgewendete Summe muss natürlich auch der Teuerung angepasst werden. Ihr ist ein Zuschlag zuzurechnen, der der Differenz entsprechen würde, um die heute der Umbau teurer käme. Ein Beispiel möge dies erläutern:

Ein im Jahre 1890 erbautes Haus wird 1920 nach einem grössern Umbau im Jahre 1919 verkauft. Es ist nun die definitive Schatzung aus dem Jahre 1890 plus dem im Teuerungsjahr 1919 erfolgten Umbau auf Grund der im Verkaufsjahre 1920 geltenden Baupreise auf den Reproduktionskostenwert richtigzustellen. Die definitive Schatzung beträgt Fr. 50,000; die Kosten des Umbaus Fr. 10,000. Der Baukostenindex steht im Jahre 1919 im Vergleich zu 1915 auf 250, im Jahre 1920 auf 260: Die Rechnung lautet:

$$\text{Reproduktionskostenwert 1920} = \frac{(50{,}000 \cdot 260 + 10{,}000 \cdot 110)}{100} = \text{Fr. } 141{,}000.$$

Für die Jahre vor dem Krieg konnte die zirka 20 % betragende Baukostenverteuerung nicht auf die einzelnen Jahre dermassen verteilt werden,

dass sich für jedes Jahr eine Indexzahl errechnen liesse, die den von 1899 an gemessenen prozentualen Stand der Teuerung für jedes einzelne Jahr von 1899 bis 1915 wiedergeben würde. Die Baukostensteigerung in den Jahren 1899—1915 blieb infolgedessen bei Berechnung des Reproduktionskostenwertes unberücksichtigt. Wir werden später noch ihre Wirkung auf die Liegenschaftspreisentwicklung zu besprechen haben.

Weitere Schwierigkeiten bereiten die Wirtschaftsinventarpreise. Bei Verkauf von Wirtschaften, sowohl von Pinten wie Tavernen, wird sehr oft das *Mobiliar* und *sonstige Inventar mit der Liegenschaft* verkauft. Wenn auch im Grundbuchprotokoll der Preis für Inventar und Mobiliar mitunter neben dem eigentlichen Liegenschaftspreis getrennt ausgewiesen wird, indem es heisst: «Liegenschaftspreis Fr. 50,000, inklusive Fr. 1487 Inventar», so fehlen doch meist die betreffenden Angaben, und dann bleibt ungewiss, ob das Mobiliar vom frühern Besitzer eingebracht und wieder mitgenommen oder ob es mit der Liegenschaft zusammen veräussert wurde. In der Regel wird wohl das aus den Ausschankvorrichtungen und Wirtshausmöbeln bestehende Inventar mit der Wirtschaft verkauft.

Für die genaue Berechnung des Bodenwertdurchschnittes der Pinten ist diese Schwierigkeit, die Inventarpreise aus den Liegenschaftspreisen auszuscheiden von untergeordneter Bedeutung, die Inventarpreise betragen in der Regel keine 2 % der Liegenschaftspreise. Ganz anders muss das Gewicht der bei den Tavernen nicht feststellbaren Inventarpreise bewertet werden. Ihr prozentualer Anteil am Liegenschaftspreis übersteigt 10 %.

Der errechnete durchschnittliche Bodenwert ist infolge der einbezogenen Mobiliar- und Inventarwerte höher, als er auf Grund der kapitalisierten Grundrente sein dürfte. Für die Statistik der Bodenwert*entwicklung* ist dieser Umstand ohne Bedeutung; soll jedoch ein Vergleich zwischen den Bodenwerten der Pinten, Tavernen und Wohnhäuser durchgeführt werden, so ist zu berücksichtigen, dass die Bodenwerte der Pinten und Tavernen im Vergleich zu denjenigen der Wohnhäuser infolge der Einwirkung der nicht ausgeschiedenen Inventarwerte zu hoch sind. Bei den Pinten ist diese Überhöhung gering, bei den Tavernen viel beträchtlicher, so dass ein Vergleich zwischen den Bodenwerten der Tavernen einerseits und der Pinten und Wohnhäuser anderseits illusorisch wird. In den Fällen, wo die Mobiliarwerte bekannt sind, wurden sie von den Liegenschaftswerten subtrahiert.

Diejenigen Liegenschaftspreise, die den Gesamtpreis für eine Mehrzahl von Liegenschaften repräsentieren, die nicht ausschliesslich Wirtshausliegenschaften sind, mussten ausgeschieden werden, da eine Aufteilung des Totalpreises in Teilpreise und deren Zurechnung auf die einzelnen Liegenschaften technisch wie theoretisch ohne Kenntnis der einzelnen Liegenschaftserträge

nicht durchführbar ist. Ebenso konnten die an gerichtlichen Ganten erzielten Preise nicht in die Statistik aufgenommen werden. Der Preisbildungsprozess vollzieht sich bei den Zwangsverkäufen ohne Einwirkung des Ausgleichsgesetzes der Grenzerträge. Der an der gerichtlichen Gant zustande gekommene Preis stellt nicht einen kapitalisierten Ertrag dar, vielmehr richtet sich in den meisten Fällen die Höhe des Preises nach der Höhe der hypothekarischen Belastung der Liegenschaft.

Liegenschaften, die, mit andern Objekten zusammen gekauft, wieder einzeln veräussert werden und einen Einzelpreis aufweisen, sowie Gantwirtschaften, deren Gantpreisen wieder freihändig erzielte Preise folgen, können und werden jedoch als Elemente der Preisstatistik in Betracht gezogen, da die für die Statistik zur Verfügung stehenden Preisfälle nicht besonders zahlreich sind.

Die Eliminierung der Gantliegenschaften bis zur nächsten, der Gant folgenden freihändigen Veräusserung beeinflusst indirekt den Verlauf der Preiskurve. Bei in einem Jahre zahlreich eintretenden Zwangsverkäufen ist es sehr leicht möglich, dass der Bodenwertdurchschnitt des betreffenden Jahres im Vergleich zum Vorjahre eine Änderung erleidet. Da die Preise der an die Gant kommenden Liegenschaften in der Regel den Liegenschaftserträgen nicht entsprechen — sie sind meistens überhöht und Ursache des Konkurses — so wirkt ihre Eliminierung drückend auf die Bewegung des Bodenwertdurchschnittes. Natürlich kann auch umgekehrt durch Ausscheidung einer relativ niedrig bezahlten Wirtschaft der Bodenwert ansteigen.

Bei Behandlung der *Extreme* muss man berücksichtigen, dass die errechneten Bodenwertdurchschnitte gewogene Mittel sind. Als Gewichte fungieren die Bodenflächen der Liegenschaften. Ihre Berücksichtigung ist von entscheidender Bedeutung bei der Berechnung des Durchschnittes [1]).

Die Wirkung des gewogenen Mittels zeigte sich einmal in typischer Weise. Das Jahr 1907 ergab für alle Quartiere einen höhern Bodenwertdurchschnitt als das Vorjahr 1906, hingegen war merkwürdigerweise das Mittel für die Gesamtheit der Basler Wirtshausliegenschaften niedriger als im Jahre 1906. Aus der Untersuchung ging hervor, dass eine an der Peripherie der Stadt gelegene, von einer Brauerei gekaufte Liegenschaft mit einer Bodenfläche von 40 Aren in diesem Jahre zum erstenmal in die Preisstatistik aufgenommen wurde; da der Quadratmeterpreis gering war, vermochte diese

[1]) Angenommen, der Quadratmeter eines 134 m² grossen Grundstückes koste Fr. 300, bei einem andern Grundstück von 1000 m² Bodenfläche koste er Fr. 40, so wäre das *arithmetische Mittel Fr. 170*, das *gewogene Mittel* hingegen:

$$\frac{300 \cdot 134 + 40 \cdot 1000}{1134} = \text{Fr. } 74.20.$$

Liegenschaft, obwohl ihr Bodenpreis höher lag als der für das betreffende Quartier errechnete Durchschnitt, infolge des grossen Gewichts (4000 m²) den für die Stadt Basel geltenden Gesamtdurchschnitt erheblich zu drücken. Die nun unvermittelt entstandene Divergenz in der statistischen Reihe, die, wie die verschiedenen für die Quartiere aufgestellten Reihen zeigten, der wirklichen Preisentwicklung keineswegs entsprach, wurde durch Eliminierung dieser Liegenschaft aus der Statistik ausgeglichen, obwohl sie, vom Standpunkt des Ertragsprinzips gesehen, wohl keinen extremen Fall darstellte.

Aus der Untersuchung mussten schliesslich ganz ausgeschieden werden:

1. alle Wirtschaften, die Unternehmungen angegliedert sind, deren Betriebscharakter demjenigen der Pinten- oder Tavernen nicht entspricht. Dazu gehören alle Bahnhofrestaurants und -speisehallen; die Restaurants der Theater, der Kunsthalle, des Kasinos, des Volkshauses, die den Brauereifabrikationsgebäuden angebauten Wirtschaften;
2. diejenigen Wirtschaften, die vom Staat zu Zwecken der Strassenkorrektion gekauft oder expropriiert wurden.
3. alle jene Preise, die für den Kauf von Wirtschaften bezahlt wurden in der Absicht, den Wirtschaftsbetrieb zugunsten einer andern Nutzung zu sistieren.

c) Die graphische Darstellungsform.

Die graphische Methode ist ein Hilfsmittel, zahlenmässig festgestellte Erscheinungen übersichtlicher und anschaulicher zu machen. Denn «auch die beste statistische Tabelle leidet an einem ernstlichen Gebrechen: die Menge von Zahlen lenkt den Gedanken von dem Allgemeinen zu den in den Zahlen sich äussernden Einzelheiten ab, während es ja doch eben eine Hauptaufgabe sowohl der Analyse als auch der tatsächlichen Darstellung ist, das Allgemeine, die aus den Einzelerscheinungen sich auslösende Generalisation zu erfassen [1].» «Und deshalb», fährt Kaufmann fort, «scheint es zweckmässig, zum Zweck sowohl der Darstellung als auch der Analyse zu speziellen Hilfsmitteln zu greifen, bei deren Gebrauch die Verschiedenheit der Einzelfälle sich gewissermassen verwischt und dafür mit desto grösserer Klarheit das Allgemeine in den Vordergrund tritt [2].»

Zwei Arten von Skalenaufzeichnungen konkurrieren miteinander, die Differenz- und die Quotientskala, wie wir sie im Anschluss an die Notzsche Übersetzung der von *Irving Fisher* verwendeten Ausdrücke «Difference Chart» und «Ratio Chart» nennen wollen [3].

[1]) Kaufmann, A., a. a. O. Seite 501, 502.
[2]) Kaufmann, A., a. a. O. Seite 502.
[3]) Notz, E., a. a. O. Seite 66.

Bei sämtlichen graphischen Darstellungen der vorliegenden Arbeit kommt die Quotientskala zur Anwendung, welche «die Verfolgung und Vergleichung der relativen Bewegungen mehrerer Kurven unter direkter Verwendung der absoluten Zahlen ermöglicht und so die Konstruktion von Kurven aus Relativzahlen überflüssig macht» [1]). Diagramm II lässt diesen Vorteil deutlich erkennen. Die Kurven der verschiedenen Quartiere zeigen nicht nur die Entwicklung des durchschnittlichen Bodenwertes in Franken, sondern gleichzeitig die Rangstellung der Quartiere nach der Höhe ihrer Bodenwerte.

d) Die Differenzierung nach Quartieren und Betriebstechnik.

Die Gruppierung der von der Erhebung erfassten Basler Wirtschaften hat nach zwei Gesichtspunkten hin zu erfolgen. Es ist anzunehmen, dass die einzelnen Wirtschaften in den verschiedenen Quartieren eine sich nicht in gleicher Linie bewegende Wertentwicklung durchgemacht haben. Auch dürfte die Preisentwicklung der Pinten und die der Tavernen nicht übereinstimmend verlaufen. Im erstern Fall ist wahrscheinlich die Verschiedenheit der Wertsteigerung auf die verschiedene Entwicklung der Wohnbevölkerung in den einzelnen Quartieren zurückzuführen. Im zweiten Fall gebieten die für das Schankgewerbe einerseits und das Beherbergungsgewerbe anderseits zwar verwandten, jedoch nicht identischen Konjunkturmomente eine Differenzierung in dem Sinne, dass die Preisentwicklung für Pinten und Tavernen voneinander getrennt betrachtet werden muss.

Die Differenzierung statistischer Massen kann nicht ins Endlose getrieben werden. Ihre Grenzen sind durch die Grösse des vorhandenen statistischen Materials gegeben. Je kleiner das Material, desto geringer die Möglichkeit, die Gruppierung so durchzuführen, wie sie vielleicht zur Aufdeckung aller Kausalverhältnisse nötig wäre. Die Differenzierung darf nur so weit gehen, als es die Grösse der statistisch untersuchten Masse im Hinblick auf eine mögliche Zufallswirkung gestattet. Infolgedessen konnte nur bei der Untersuchung der Preisentwicklung der Pinten eine Gruppierung nach Quartieren erfolgen. Die Zahl der durchschnittlich statistisch erfassten Tavernen bewegt sich zwischen 35 und 40 und ist für eine Differenzierung zu klein.

Die Stadt Basel ist statistisch in 18 Wohnviertel eingeteilt, eine Gliederung, die von Dr. F. Mangold bei Anlass der im Jahre 1904 stattgefundenen Zählung der leerstehenden Wohnungen und Geschäftslokale Basels durchgeführt wurde. Dabei ging er von der Erwägung aus, dass die Einteilung der Stadt in politische Bezirke (Wahlbezirke) weder wirtschaftlichen noch

[1]) Notz, E., a. a. O. Seite 71.

Zweiter Teil.

Das Basler Wirtschaftsgewerbe.

Die vorliegende Arbeit stellt keine Monographie über das Basler Wirtsgewerbe dar. Sie befasst sich ausschliesslich mit der grundbesitzstatistischen Erhebung und der Ausdeutung des gewonnenen Materials und berücksichtigt andere Gebiete, wie Fragen sozialpolitischer und betriebstechnischer Art, nur insoweit als sie für das Verständnis des oben umgrenzten Themas von Bedeutung sind.

§ 7.

Die Grundrentenentwicklung der Basler Pintenliegenschaften.

Auf eine Darstellung der Preisentwicklung, bei der für jedes Jahr die totale Preissumme, die sich für die Gesamtheit der Basler Wirtshäuser durch Summieren der zuletzt für die einzelnen Liegenschaften bezahlten Preise ergibt, festgestellt und miteinander verglichen worden wäre, musste aus technischen Gründen verzichtet werden, da für eine Anzahl Liegenschaften, die seit ihrer Errichtung nicht oder erst einige Jahre nach ihrer Erstellung weiter verkauft wurden, keine Preise ermittelt werden konnten. Würde man die Totalpreissumme gleich der im Wirtsgewerbe investierten Kapitalsumme setzen, so entstände ein falsches Bild, denn all jene preislosen Liegenschaften, die als Immobilienbestandteil ebenfalls zum Wirtsgewerbe gehören, blieben unberücksichtigt.

Wir können uns bei einer Darstellung der Preisentwicklung nur auf die Wertenwicklung des Quadratmeters Boden stützen. Nach oben geschilderter Methode berechnet, ergibt sich für den durchschnittlichen Bodenwert der Wirtschaftsliegenschaften der Stadt Basel und ihrer Quartiere folgendes Bild [1]: Zahlen wie Kurven zeigen eine auffallende Erscheinung; in den Jahren 1919/20 setzt ein Fallen des Bodenwertes ein, das in den darauffolgenden Jahren immer schärfere Formen annimmt, am Schluss der Untersuchungsperiode beträgt der für sämtliche Wirtschaften (Kurve Stadt Basel) errechnete Bodenwert zirka 25 % weniger als im Basisjahr 1899.

[1] Vgl. Tabelle IIa und das dazugehörige Diagramm II.

Da der hier errechnete Bodenwert gleich der im Moment des Kaufes geltenden kapitalisierten Grundrente ist, besagt die *Gestaltung der Kurve nichts anderes, als dass die auf Grund der effektiv bezahlten Liegenschaftspreise errechnete kapitalisierte Grundrente von 1899 bis 1914 gestiegen, in den Kriegsjahren stabil geblieben, in den Nachkriegsjahren rapid gestürzt ist.*

Wer die Lage des Basler Wirtsgewerbes kennt, wird sich fragen, wie es kommt, dass gerade nach Beendigung der durch den Krieg geschaffenen Krisis im Wirtsgewerbe und bei Beginn einer bessern Konjunktur der scharfe Sturz der Grundrente eintritt. Alle Anzeichen, wie die Zahl der Gesuche für Errichtung des Wirtschaftsbetriebs [1]) oder diejenige der Handänderungen [2]), deuten darauf hin, dass wieder bessere Zeiten für das Wirtsgewerbe angebrochen sind. Könnten wir eine Konjunkturkurve in dieses Diagramm zeichnen, so würde sie vom Jahre 1920 an den hier verzeichneten Bodenwertkurven bestimmt entgegengesetzt laufen. *Es besteht vom Jahre 1920/21 an zweifellos ein Gegensatz zwischen der Grundrentenentwicklung und dem Konjunkturverlauf im Wirtsgewerbe.*

Das Fallen des durchschnittlichen Bodenwertes ist darauf zurückzuführen, dass mit Beginn des in den Jahren 1920/21 wieder einsetzenden Wirtschaftenhandels die Reproduktionskostenwerte der verkauften Gebäude dem Stand der Baukostenteuerung angepasst werden mussten. Die auf Grund unseres Baukostenindex errechneten Reproduktionskostenwerte stiegen stark an, so dass der Wertanteil des Bodens am bezahlten Liegenschaftspreis äusserst gering, manchmal auch gleich Null war. Je häufiger nun solche Handänderungen erfolgten, bei welchen die Preissteigerung nicht der Baukostenerhöhung entsprach, desto stärker wirkte der erhöhte Gebäudewert auf die Höhe des Bodenwertes; je zahlreicher die Käufe, desto rascher der Sturz des durchschnittlichen Bodenwertes, da beinahe bei keiner Wirtshausliegenschaft die Gebäudewertsteigerung durch die Preissteigerung kompensiert wurde.

Ein Beispiel zeigt die Wirkung der Baukostenverteuerung auf die Höhe des durchschnittlichen Bodenwertes.

	Verkaufsjahr	Preis Fr.	Gebäudewert Fr.	Bodenfläche Are
1. Wirtshausliegenschaft . . .	1899	150,000	70,000	1,52
	1922	140,000	140,000	1,52
2. Wirtshausliegenschaft . . .	1906	117,000	25,000	1,26
	1923	125,000	45,000	1,26

[1]) Siehe Tabelle V.

[2]) Siehe Tabelle auf Seite 49 und 59.

Zweiter Teil.

Das Basler Wirtschaftsgewerbe.

Die vorliegende Arbeit stellt keine Monographie über das Basler Wirtsgewerbe dar. Sie befasst sich ausschliesslich mit der grundbesitzstatistischen Erhebung und der Ausdeutung des gewonnenen Materials und berücksichtigt andere Gebiete, wie Fragen sozialpolitischer und betriebstechnischer Art, nur insoweit als sie für das Verständnis des oben umgrenzten Themas von Bedeutung sind.

§ 7.

Die Grundrentenentwicklung der Basler Pintenliegenschaften.

Auf eine Darstellung der Preisentwicklung, bei der für jedes Jahr die totale Preissumme, die sich für die Gesamtheit der Basler Wirtshäuser durch Summieren der zuletzt für die einzelnen Liegenschaften bezahlten Preise ergibt, festgestellt und miteinander verglichen worden wäre, musste aus technischen Gründen verzichtet werden, da für eine Anzahl Liegenschaften, die seit ihrer Errichtung nicht oder erst einige Jahre nach ihrer Erstellung weiter verkauft wurden, keine Preise ermittelt werden konnten. Würde man die Totalpreissumme gleich der im Wirtsgewerbe investierten Kapitalsumme setzen, so entstände ein falsches Bild, denn all jene preislosen Liegenschaften, die als Immobilienbestandteil ebenfalls zum Wirtsgewerbe gehören, blieben unberücksichtigt.

Wir können uns bei einer Darstellung der Preisentwicklung nur auf die Wertenwicklung des Quadratmeters Boden stützen. Nach oben geschilderter Methode berechnet, ergibt sich für den durchschnittlichen Bodenwert der Wirtschaftsliegenschaften der Stadt Basel und ihrer Quartiere folgendes Bild [1]: Zahlen wie Kurven zeigen eine auffallende Erscheinung; in den Jahren 1919/20 setzt ein Fallen des Bodenwertes ein, das in den darauffolgenden Jahren immer schärfere Formen annimmt, am Schluss der Untersuchungsperiode beträgt der für sämtliche Wirtschaften (Kurve Stadt Basel) errechnete Bodenwert zirka 25 % weniger als im Basisjahr 1899.

[1] Vgl. Tabelle IIa und das dazugehörige Diagramm II.

Da der hier errechnete Bodenwert gleich der im Moment des Kaufes geltenden kapitalisierten Grundrente ist, besagt die *Gestaltung der Kurve nichts anderes, als dass die auf Grund der effektiv bezahlten Liegenschaftspreise errechnete kapitalisierte Grundrente von 1899 bis 1914 gestiegen, in den Kriegsjahren stabil geblieben, in den Nachkriegsjahren rapid gestürzt ist.*

Wer die Lage des Basler Wirtsgewerbes kennt, wird sich fragen, wie es kommt, dass gerade nach Beendigung der durch den Krieg geschaffenen Krisis im Wirtsgewerbe und bei Beginn einer bessern Konjunktur der scharfe Sturz der Grundrente eintritt. Alle Anzeichen, wie die Zahl der Gesuche für Errichtung des Wirtschaftsbetriebs [1]) oder diejenige der Handänderungen [2]), deuten darauf hin, dass wieder bessere Zeiten für das Wirtsgewerbe angebrochen sind. Könnten wir eine Konjunkturkurve in dieses Diagramm zeichnen, so würde sie vom Jahre 1920 an den hier verzeichneten Bodenwertkurven bestimmt entgegengesetzt laufen. *Es besteht vom Jahre 1920/21 an zweifellos ein Gegensatz zwischen der Grundrentenentwicklung und dem Konjunkturverlauf im Wirtsgewerbe.*

Das Fallen des durchschnittlichen Bodenwertes ist darauf zurückzuführen, dass mit Beginn des in den Jahren 1920/21 wieder einsetzenden Wirtschaftenhandels die Reproduktionskostenwerte der verkauften Gebäude dem Stand der Baukostenteuerung angepasst werden mussten. Die auf Grund unseres Baukostenindex errechneten Reproduktionskostenwerte stiegen stark an, so dass der Wertanteil des Bodens am bezahlten Liegenschaftspreis äusserst gering, manchmal auch gleich Null war. Je häufiger nun solche Handänderungen erfolgten, bei welchen die Preissteigerung nicht der Baukostenerhöhung entsprach, desto stärker wirkte der erhöhte Gebäudewert auf die Höhe des Bodenwertes; je zahlreicher die Käufe, desto rascher der Sturz des durchschnittlichen Bodenwertes, da beinahe bei keiner Wirtshausliegenschaft die Gebäudewertsteigerung durch die Preissteigerung kompensiert wurde.

Ein Beispiel zeigt die Wirkung der Baukostenverteuerung auf die Höhe des durchschnittlichen Bodenwertes.

	Verkaufsjahr	Preis Fr.	Gebäudewert Fr.	Bodenfläche Are
1. Wirtshausliegenschaft . . .	1899	150,000	70,000	1,52
	1922	140,000	140,000	1,52
2. Wirtshausliegenschaft . . .	1906	117,000	25,000	1,26
	1923	125,000	45,000	1,26

[1]) Siehe Tabelle V.

[2]) Siehe Tabelle auf Seite 49 und 59.

	Verkaufsjahr	Preis Fr.	Gebäudewert Fr.	Bodenfläche Are
3. Wirtshausliegenschaft . . .	1881	62,000	30,000	1,60
4. Wirtshausliegenschaft . . .	1907	82,000	29,000	2,93
	1924	88,000	52,000	2,93

Für 1907 ergibt sich folgender Bodenwert pro m²: Fr. 351. 50.
Für 1924 ergibt sich folgender Bodenwert pro m²: Fr. 202. —.

Wir haben gesehen, dass die Grundrente denjenigen Betrag darstellt, der von den Wirtshauseinnahmen nach Abzug des dem Gebäudekapital zuzurechnenden Grenzertrages übrigbleibt. Der Grenzertrag ist in der Regel gleich den Verzinsungskosten des im Haus investierten Kapitals. Der Reinertrag der Wirtshausliegenschaft ist als spezifischer Ertrag des Bodens diesem zuzurechnen.

Bei einem Kaufgeschäft schliessen sowohl die verkaufende wie die kaufende Partei nur zu einem Preis ab, der die beiden Parteien in den im Vergleich zu früher gleich hohen Ertragsgenuss setzt; d. h. der Käufer wird nur soweit Kosten für den Kauf der Liegenschaft aufwenden, als der ihm in Aussicht stehende Ertrag die gleiche Rendite verspricht, die er anderweitig erzielt hat oder erzielen könnte; der Verkäufer seinerseits wird nur einen Preis bewilligen, der ihm jederzeit gestattet, eine Kapitalanlage vorzunehmen, die den gleichen Ertrag abwirft, den er bisher gehabt hat. Dieses Verhalten der beiden Kontrahenten bewirkt den Ausgleich der Grenzerträge. Ist die Wirtshausrente gleich gross geblieben, so muss der Käufer einer Wirtshausliegenschaft nach dem Kriege einen Preis bezahlen, der den im Verhältnis zu der Zeit vor dem Kriege erhöhten Kosten für den Bezug der Wirtshausrente entspricht. Er muss für das Wirtshaus den Reproduktionskostenwert aufbringen. Kann er dies nicht, so wird sein Gegenkontrahent nicht gewillt sein, das Haus zu verkaufen, weil ihm bei einem unter dem Reproduktionskostenwert liegenden Verkaufspreis die Möglichkeit genommen wird, ein Wirtshaus gleicher Grösse wieder aufzubauen und sich den aufgegebenen Ertrag neu zu beschaffen.

Zahlt nun der Käufer einen im Verhältnis zur Baukostensteigerung nach dem Krieg nicht entsprechend erhöhten Preis, so bedeutet dies nichts anderes, als dass die kapitalisierte Grundrente der Liegenschaft gesunken, und zwar um soviel gesunken ist, als der bezahlte Preis unter der Baukostensteigerung liegt.

Übertrifft die Preissteigerung die Baukostensteigerung, so weist die betreffende Liegenschaft eine Grundrentensteigerung auf. Entsprechen Preissteigerung und Baukostensteigerung einander, so ist die Grundrente stabil geblieben. Ist die Baukostenteuerung grösser als die Preissteigerung, so ist die Grundrente gesunken.

Zur Erklärung des seit dem Jahre 1920 bestehenden Antagonismus zwischen Bodenwertkurve und Konjunkturkurve muss daran erinnert werden, dass nur die im Preise zum Ausdruck kommende Grundrentenentwicklung festzustellen ist. Die Grundrente kann infolge zurückgehender Liegenschaftserträge auf Null sinken, ohne dass sich dies aus der Kurve ersehen lässt. Die Erträge aus dem Wirtshausbetrieb sind in den Kriegsjahren stark zurückgegangen und gewährten dem Liegenschaftsbesitzer wohl kaum mehr einen Reinertrag, d. h. eine Grundrente. Könnten wir uns für die Kriegsjahre auf effektiv bezahlte Preise stützen, so würden die Berechnungen einen Bodenwert ergeben, der niedriger ist als der Bodenwert der Nachkriegszeit. Die Kurven würden also ihren Tiefstand in den Kriegsjahren erreichen, um allmählich wieder aufzusteigen. *Da aber in der Kriegszeit keine Handänderungen erfolgt sind* — der beste Beweis für die schlechte Konjunktur im Wirtsgewerbe —, *lässt sich der wahre Stand der kapitalisierten Grundrente für jene Zeit nicht ermitteln. Dies gilt für alle Methoden, die gezwungen sind, die kapitalisierte Grundrente auf Grund bezahlter Preise zu berechnen.*

Die Nachkriegspreise zeigen, dass die Bodenwerte immer noch weit unter den Bodenwerten der Vorkriegszeit liegen; die heutige Rentabilität im Wirtsgewerbe steht nicht mehr auf der Höhe der Friedenszeit. *Aus den im Diagramm II verzeichneten Kurven geht eindeutig hervor, dass der Reinertrag im engern Sinne*[1]*, d. h. die Grundrente der Pintenliegenschaften, gesunken ist.*

Diesem Vorteil der hier angewandten Darstellungsform stehen aber verschiedene Nachteile gegenüber, die sich insbesondere bei der analytischen Betrachtung und Erklärung der Kausalzusammenhänge bemerkbar machen. Vergleichen wir die *Entwicklung des für die Gesamtheit der Basler Wirtshausliegenschaften durchschnittlich geltenden Bodenwertes z. B. mit der Zahl der jährlich beim Polizeidepartement Baselstadt einlaufenden Gesuche für Errichtung eines Wirtshauses:*

Jahr	Bodenwert Fr.	Zahl der Gesuche	Jahr	Bodenwert Fr.	Zahl der Gesuche
1899/1900	145	24	1913/1914	184	17
1901/1902	153	[2]	1915/1916	183	3
1903/1904	169	37	1917/1918	181	2
1905/1906	170	15	1919/1920	172	1
1907/1908	175	36	1921/1922	151	3
1909/1910	176	25	1923/1924	112	6
1911/1912	179	28			

[1]) Siehe Seite 54 ff. unserer Arbeit.
[2]) Siehe Anmerkung Tabelle III.

Von 1919/20 an verlaufen die beiden Reihen nicht mehr parallel, sie bewegen sich in entgegengesetzter Richtung. Es macht sich hier der schon oben erwähnte und erklärte Gegensatz zwischen Konjunktur- und Bodenwertentwicklung geltend. Er hindert die klare Erkenntnis der kausalen Zusammenhänge; ein graphisches Bild, das durch Aufzeichnung von Konjunktur- und Ertrags(Bodenwert)kurven die funktionelle Abhängigkeit der einen von der andern zeigt, kann nicht gegeben werden, deshalb ist eine längere textliche Erklärung nötig. Wer das betreffende Diagramm oder die entsprechenden Zahlenreihen betrachtet, wird sich wohl den Zusammenhang der im ersten Teil der Untersuchung (1899—1920) parallellaufenden Zahlenreihen und Kurven erklären können, nicht aber die im zweiten Teil zutage tretende gegensätzliche Entwicklung. Von der richtigen Erwägung ausgehend, dass die Ertragskurve in funktioneller Abhängigkeit von der Konjunkturkurve steht, wird er nicht verstehen, warum dieser Zusammenhang nur bis 1920 besteht, um dann plötzlich aufzuhören, und er wird den Text zu Rate ziehen müssen. Die graphische Darstellung hat ihren Zweck, «die Popularisation, die Veranschaulichung statistischer Daten [1])», nicht erfüllt. Sie führt die Entwicklung nicht plastisch und verständlich vor Augen und würde, wenn man sie beibehielte, die Analyse der Kausalzusammenhänge ausserordentlich erschweren, ja völlig unmöglich machen.

Wir werden deshalb im folgenden den Bodenwert mittels einer andern Methode errechnen. Es sei aber ausdrücklich betont, dass unsere bisherige theoretische Stellungnahme vollständig richtig ist, jedoch Resultate gezeitigt hat, die sich für die technische Darstellung nicht besonders eignen.

§ 8.

Die Entwicklung der Liegenschaftsrente.

a) Theoretische Erklärung.

Ausgangspunkt dieser Erklärung bildet die von Laur [2]) entwickelte Theorie der Landgutsrente. Laur teilt das in der Landwirtschaft arbeitende Kapital in Aktiv- und Passivkapital. Das Aktivkapital umfasst alle in der Landwirtschaft investierten Vermögensbestandteile, die sogenannten «Elementarkapitalien». In zwei Hauptgruppen zusammengefasst, repräsentieren sie einerseits das *Landguts-*, anderseits das *Pächterkapital.*

---

[1]) Kaufmann, A., a. a. O. Seite 504.
[2]) Laur, E., a. a. O.

I. Das *Landgutskapital* umfasst [1]):
1. das Bodenkapital;
2. Meliorationskapital;
3. Gebäudekapital;
4. Pflanzenkapital;
5. Wild- und Fischkapital.

II. Das *Pächterkapital* [1]):
1. stehendes Betriebskapital:
   a) lebendes Inventar;
   b) totes Inventar;
2. umlaufendes Betriebskapital:
   a) Vorrätekapital;
   b) Geldkapital.

Diese Kapitalien sind die Ertragsquellen des Landwirts. Die Erfolgsrechnung stellt sich nun folgendermassen dar: Man ermittelt die Höhe des Rohertrages und der zu seiner Erzielung notwendigen Produktionskosten.

Der *Rohertrag* setzt sich zusammen aus:

«1. Barerlös für die Erzeugnisse des Gutes;
2. Lieferungen solcher an den Privathaushalt und die Privatgeschäfte des Unternehmers;
3. Zunahme des Inventars aus Erzeugnissen des Gutes.»

Als *Produktionskosten* sind zu rechnen:

«1. Alle baren Betriebsauslagen (ohne die Schuldzinsen);
2. die Abnahme des Inventars durch Amortisation und durch Verminderung der Vorräte und der Bestände der Gutserzeugnisse;
3. die Lohnansprüche des Unternehmers und seiner Familie;
4. Naturalleistungen des Unternehmers an den Gutsbetrieb aus dem Privathaushalt und Privatgeschäften [2]).»

Rohertrag minus Produktionskosten ergibt den landwirtschaftlichen Reinertrag. *Aus diesem Reinertrag sind noch die Zinsen des Aktivkapitals zu tilgen.* Werden aus dem Reinertrag zuerst die Zinsansprüche des Pächterkapitals befriedigt, so bleibt als Rest eine Summe übrig, die dem Ertrag des Landgutskapitals entspricht. *Dieser Reinertrag wird als Landgutsrente bezeichnet,* aus ihr müssen die Zinsen für Boden-, Meliorations-, Gebäude-, Pflanzen-, Wild- und Fischkapital bestritten werden. Will man die Höhe der Grundrente feststellen, so hat man von der Landgutsrente nur die Zinsen für die vier letztern Kapitalgruppen zu subtrahieren.

Zusammenfassend ergeben sich die folgenden Gleichungen:
1. Reinertrag = Rohertrag — Produktionskosten (ohne Kapitalzinsen);
2. Landgutsrente = Reinertrag — Zinsansprüche des Pächterkapitals;
3. Grundrente = Landgutsrente — (Zinsansprüche des Gebäude-, Meliorations-, Pflanzen-, Wild- und Fischkapitals).

[1]) Laur, E., a. a. O. Seite 57.
[2]) Laur, E., a. a. O. Seite 121.

Es soll nun untersucht werden, ob sich diese Begriffe auf die städtische Liegenschaft übertragen lassen und ob nicht an Stelle der kapitalisierten Grundrente eine dem Begriff der Landgutsrente entsprechende kapitalisierte Liegenschaftsrente zu setzen wäre.

Zunächst müssen die spezifisch landwirtschaftlichen Kapitalbegriffe ausgeschieden werden, und zwar:

I. Aus dem Landgutskapital:
   1. das Meliorationskapital;
   2. das Pflanzenkapital;
   3. das Wild- und Fischkapital.

II. Aus dem Pächterkapital:
   1. lebendes Inventar.

Das dem Pächterkapital eingegliederte tote Inventar reihen wir dem Liegenschaftskapital an, da die Wirtshausmobilien, die in der Regel zur Wirtschaft gehören, vom Pächter oder Käufer nicht mitgebracht werden. Der entsprechende Ausdruck für Landgutskapital heisst *Liegenschaftskapital. Dieses umfasst das Boden- und Gebäudekapital und das tote Inventar.* Das vom Käufer oder Pächter mitgebrachte *Pächterkapital* besteht nur aus dem *umlaufenden Kapital,* und zwar dem *Vorräte- und Geldkapital.*

Den Reinertrag des Wirtsbetriebes gewinnt man durch Abzug der Produktionskosten vom erzielten Rohertrag. Dieser setzt sich zusammen aus:

1. dem Barerlös aus dem Betrieb der Liegenschaft (Einnahmen aus dem Wirtsbetrieb und Einnahmen aus der Vermietung der Stockwerke);
2. dem Geldwert der Erzeugnisse, die dem Privathaushalt aus dem Vorrätekapital des Betriebes zufliessen.

Als Produktionskosten sind anzusehen:

1. alle baren Betriebsausgaben;
2. die Abnahme des Inventars durch Amortisation und durch Verminderung der Vorräte;
3. die Lohnansprüche des Wirtes und seiner Familie.

Nach Abzug dieser Posten von dem Rohertrag erhält man die Höhe des Reinertrages, und es ergeben sich folgende Gleichungen:

1. Reinertrag = Rohertrag — Produktionskosten (ohne Kapitalzinsen);
2. Liegenschaftsrente = Reinertrag — Zinsansprüche des umlaufenden Kapitals;
3. Grundrente = Liegenschaftsrente — Zinsansprüche des Gebäude- und Mobilienkapitals.

Bei der Errechnung der Liegenschaftsrente resp. ihres kapitalisierten Betrages haben wir analog der früher angewandten Methode zur Errechnung der kapitalisierten Grundrente von den bezahlten Liegenschaftspreisen auszugehen.

Der Käufer einer Wirtshausliegenschaft wird einen Preis bezahlen, der dem kapitalisierten Reinertrag der Liegenschaft entspricht. Nun besteht zwischen der Berechnung der Liegenschaftsrente durch einen Interessenten, der den Reinertrag zum Zwecke der Preisbestimmung berechnet, und derjenigen des Besitzers einer Liegenschaft ein Unterschied. Der Besitzer der Wirtshausliegenschaft, der zugleich die Wirtschaft betreibt, wird, wenn er die Liegenschaftsrente berechnet, die Zinsansprüche des umlaufenden Kapitals subtrahieren müssen. Der Interessent, der eine Wirtshausliegenschaft zu kaufen beabsichtigt, wird anders vorgehen. Da er allein die zum Liegenschaftskapital gehörenden Vermögensbestandteile kaufen will (das Pächterkapital bringt er mit), wird er nur die Reinertragssumme der drei Liegenschaftskapitalien Boden, Gebäude und Mobilien als Basis seiner Preisberechnung benützen; mit andern Worten: er wird den Reinertrag des im Wirtsbetrieb steckenden, dem Pächterkapital angehörenden umlaufenden Kapitals (Geld- und Vorrätekapital) bei der Berechnung des Liegenschaftspreises nicht berücksichtigen. Der Käufer stellt den Liegenschaftspreis durch Kapitalisierung der Liegenschaftsrente fest:

kapitalisierte Liegenschaftsrente = Liegenschaftspreis.

Der Unterschied in der Errechnung der Liegenschaftsrente durch den Wirtshausbesitzer und den Wirtshauskäufer liegt einfach darin, dass der Käufer im Gegensatz zum Besitzer den Ertrag des Pächterkapitals nicht in Rechnung stellt. Die für den Wirtshausbesitzer geltende Gleichung:

Reinertrag — Zinsansprüche des Pächterkapitals = Liegenschaftsrente

ändert sich für den Liegenschaftskäufer in:

Reinertrag = Liegenschaftsrente.

Das zweite Glied auf der linken Seite der Gleichung fällt weg.

Damit ist gezeigt, dass der Begriff der Landgutsrente auch für die städtische Liegenschaft verwendbar ist und dass der bezahlte Liegenschaftspreis nichts anderes darstellt als die kapitalisierte Liegenschaftsrente.

Nun ist noch festzustellen, ob sich die kapitalisierte Liegenschaftsrente, d. h. der Preis, auf einen Nenner bringen lässt, mit dessen Hilfe die Preisentwicklung von Jahr zu Jahr vergleichend dargestellt werden kann. Als Vergleichseinheit kommt nur der Wert der Bodeneinheit, in unserm Fall der Quadratmeter Boden, in Betracht.

Der nach Abzug des Gebäudereproduktionskostenwertes vom Liegenschaftspreis verbliebene Rest stellt die Grundrente der überbauten Bodenfläche dar. Der Reproduktionskostenwert des Gebäudes entspricht immer dem kapitalisierten Grenzertrag des Baukapitals.

Die Liegenschaftsrente hingegen umfasst die Erträge, die von den Liegenschaftskapitalien, Boden, Gebäude und Mobilien, hervorgebracht werden. Wollten wir nun die kapitalisierte Liegenschaftsrente, d. h. den Preis, auf einen vergleichenden Nenner, die Bodeneinheit, bringen, so würden wir ein falsches Resultat erhalten. Denn wenn vom Kaufpreis der Gebäudereproduktionskostenwert abgezogen würde, so erhielten wir nicht die kapitalisierte Liegenschaftsrente, sondern die kapitalisierte Grundrente. Der Ertrag des Baukapitals muss in der Liegenschaftsrente enthalten sein, und daraus folgt, dass der kapitalisierte Gebäudeertrag nicht ausgeschieden werden darf, mit andern Worten, man darf den Reproduktionskostenwert des Gebäudes vom Liegenschaftspreis nicht in Abzug bringen.

Es besteht immerhin noch ein Weg, die Preisentwicklung wenigstens *relativ* darzustellen. Errechnet man den durchschnittlichen Bodenwert ohne jede Rücksicht auf die Baukostenteuerung, d. h. subtrahiert man nicht den Reproduktionskostenwert vom Liegenschaftspreis [1]), sondern bringt immer den gleichen Gebäudewert in Abzug, so verändert sich der durchschnittliche «Bodenwert» im gleichen Verhältnis wie der Liegenschaftspreis. Dies zeigt folgende Gleichung:

$$\text{Bodenwert} = \text{Liegenschaftspreis} - \text{Gebäudewert}$$

Der Gebäudewert bleibe konstant; der Liegenschaftspreis ändere sich.

$$X = 20 - 5 = 15$$
$$X = 40 - 5 = 35$$

Der Bodenwert ist um den gleichen Betrag gestiegen wie der Liegenschaftspreis. *Da nun aber der durchschnittliche Bodenwert bei dieser Berechnungsweise genau die Schwankungen des Liegenschaftspreises, d. h. der kapitalisierten Liegenschaftsrente, angibt, so sind die prozentualen Schwankungen des durchschnittlichen Bodenwertes* im Vergleich zum Basiswert des Jahres 1899 *identisch mit den prozentualen Veränderungen der Liegenschaftsrente.* Ergeben unsere Berechnungen für die Jahre 1899/1900 einen durchschnittlichen Bodenwert von 145,8 Franken = 100 % (für Stadt Basel), für die Jahre 1923/24 einen solchen von 189 Franken = 130 %, so heisst dies nichts anderes, als dass die Liegenschaftsrente in diesem Zeitraum um 30 % gestiegen ist.

Die Liegenschaftsrente ist gleich dem Reinertrag der drei Liegenschaftskapitalien Boden, Gebäude und Mobilien, somit ist der durchschnittliche *Reinertrag im weitern Sinne* [1]) der Basler Wirtschaften, berechnet auf Grund

[1]) Die absoluten Zahlen sind in diesem Fall ohne jegliche Bedeutung und dürfen nicht als Representativzahlen des durchschnittlichen Bodenwertes betrachtet werden, es sind nur rein *technische Hilfszahlen,* die die prozentualen Schwankungen der Liegenschaftsrente wiedergeben.

von Liegenschaftspreisen in den Jahren 1899/1900—1923/24 um 30 % gestiegen.

Vergleicht man diese Reinertragsentwicklung mit der Entwicklung der Grundrente, die 1899—1924 gesunken ist, so zeigt sich eine ausserordentlich starke *Diskrepanz*. In der Literatur wird öfters auf den Unterschied zwischen Grundrente und Reinertrag hingewiesen. *Brinkmann* schreibt über das Ziel der landwirtschaftlichen Unternehmung: «Es soll also ein möglichst unkosten- und zinsenfreier Reinertrag, mit andern Worten eine möglichst hohe Grundrente erzielt werden. Sie ist der Zweck aller Landwirtschaft und nicht der Reinertrag im hergebrachten Sinne, d. h. der Überschuss mit Einschluss der Betriebskapitalzinsen [1].» *Wieser* führt aus: «Die Grundrente wird entweder als natürliche oder ausbedungene Rente bezogen. Als natürliche Rente bezieht sie der selbstwirtschaftliche Eigentümer in dem Überschusse seines Geldreinertrages, der über den Zins des investierten Kapitals hinausgeht [2].» Der Unterschied kommt hier *zahlenmässig* zum Ausdruck. Um die Grundrente zu erhalten, müssen aus dem Reinertrag der Liegenschaft noch die Zinsen des Bau- und Mobilienkapitals abgezogen werden. Die Verzinsung des Baukapitals beanspruchte in der Zeit der Baukostenteuerung immer grössere Beträge und zehrte einen ständig wachsenden Teil des Reinertrages auf; die Grundrente, d. h. der über die Zinsen hinausgehende Geldertrag, musste daher abnehmen.

b) Die Ergebnisse.

Tabelle II a und b und Diagramm III lassen erkennen, dass die kapitalisierte Liegenschaftsrente der Basler Pinten bis 1914 andauernd gestiegen ist. Doch zeigt nur die Kurve «Stadt Basel» eine stetige Aufwärtsentwicklung. Aus den Kurven der verschiedenen Wohnviertel ist zu ersehen, dass das Anwachsen der Rente gelegentlich durch geringe Rückschläge unterbrochen wurde. Die grössten Steigerungen weist das Zentrum Grossbasel auf, ihm folgen der «Gürtel» und das Zentrum Kleinbasel. In einigem Abstand kommen die Vorstädte, hierauf die Aussenquartiere, wobei diejenigen Grossbasels die Aussenquartiere Kleinbasels um weniges übertreffen. An letzter Stelle steht das Claraquartier, das mit seiner drei prozentigen Steigerung weit hinter den andern Quartieren zurückbleibt.

Die Kriegs- und ersten Nachkriegsjahre brachten leichtere Preisrückgänge. Eine Ausnahme bilden die Aussenquartiere Kleinbasels, die auch in dieser Zeit wachsende Preise aufweisen. In den Jahren 1921—1924 setzte

[1]) Brinkmann, Th., Die Ökonomik des landwirtschaftlichen Betriebes im Grundriss der Sozialökonomik, III. Buch, II. Teil. Tübingen 1922, Seite 33.

[2]) Wieser, F. v., a. a. O. 51, Seite 236.

ausser in den Vorstädten, eine rasche Steigerung der Liegenschaftspreise ein. Für Grossbasel gilt dies allerdings nur in beschränktem Masse. Die Entwicklung erreicht ihren Höhepunkt in den Jahren 1921/22. Vergleicht man die Indizes des Jahres 1923/24 von Gross- und Kleinbasel mit der entsprechenden Indexzahl der Stadt Basel, so sieht man, dass der Index für die Stadt Basel höher ist als die beiden Indizes von Gross- und Kleinbasel Diese auf den ersten Augenblick merkwürdig anmutende Erscheinung rührt daher, dass in den Aussenquartieren Grossbasel für 1923/24 eine Anzahl Wirthausliegenschaften in die Durchschnittsberechnung wieder aufgenommen werden, die von 1915 an nicht mehr berücksichtigt werden konnten. Diese Wirtschaftspreise haben wohl den Durchschnittspreis der in den Aussenquartieren Grossbasels liegenden Wirtshäuser gehoben, jedoch den Durchschnitt für Grossbasel infolge ihres ziemlich hohen Gewichtes. (grosse Bodenfläche) hinuntergedrückt. Die Bedeutung dieses Gewichtes verringerte sich für den Durchschnittspreis aller Basler Wirtshausliegenschaften, weil das Verhältnis der neu hinzukommenden Bodenfläche zur gesamten Bodenfläche der Basler Wirtshausliegenschaften kleiner ist als zur Bodenfläche Grossbasels.

§ 9.

Die Ursachen der Entwicklung.

Wir gliedern die Momente, die auf die Reinertragsgestaltung resp. auf die Preisentwicklung der Wirtshausliegenschaften von Wirkung sein können, in drei Gruppen:

a) Die Konjunkturmomente;
b) die Wirkungen der Bedürfnisklausel;
c) die wirtschaftspolitischen Wirkungen der Brauereiindustrie.

I. Die Preisentwicklung und ihre Ursache bis 1914.

a) Die Wirkungen der allgemein wirtschaftlichen Konjunktur.

Das Wirtsgewerbe ist in gewissem Sinne ein Luxusgewerbe, welches auf die Befriedigung elastischer Bedürfnisse, d. h. Bedürfnisse, deren Befriedigung stark mit der Bewegung der Einkommen schwankt, eingestellt ist. Die Höhe des Einkommens bestimmt, welche Bedürfnisse befriedigt werden können. Erst wenn nach Deckung des «Zwangsbedarfs» an Nahrung, Wohnung, Kleidung noch ein Einkommensrest übrigbleibt, kann der «Wahlbedarf» befriedigt werden. Zu diesem Wahlbedarf ist auch der Konsum von Wein, Bier und Most zu rechnen; alkoholische Getränke gehören nicht zu den notwendigen Lebensbedürfnissen. Wird das Einkommen kleiner, so muss bei stabilem Preisniveau zuerst die Befriedigung unwichtiger Bedürfnisse

eingeschränkt werden. Eine Einkommensminderung erfolgt, wenn das nominelle Lohneinkommen, sei es infolge Beschäftigungslosigkeit, sei es infolge Lohnreduktionen, zurückgeht oder wenn bei gleichbleibendem oder sogar steigendem Nominaleinkommen das Preisniveau schneller steigt, so dass die Kaufkraft der nominellen Einkommenseinheit sinkt. In beiden Fällen wird sich ein Konsumrückgang der elastischen Bedürfnisse bemerkbar machen, worunter das Wirtsgewerbe im besondern zu leiden hat. Volle Beschäftigung der arbeitenden Bevölkerung bedeutet also nicht ohne weiteres auch Hochkonjunktur im Wirtsgewerbe, wenn auch in der Regel dies der Fall ist. Ein direkter Kausalzusammenhang zwischen allgemeiner wirtschaftlicher und spezifisch wirtsgewerblicher Konjunktur besteht jedoch nicht, und im einzelnen Fall muss stets untersucht werden, ob z. B. Depression im Wirtsgewerbe als Folge der allgemeinen wirtschaftlichen Krise zu gelten hat oder ob der schlechte Geschäftsgang auf Veränderungen in der Realeinkommensgestaltung zurückzuführen ist.

Die Untersuchung über die Ursachen der Konjunktur im Wirtsgewerbe hat demnach in zwei Richtungen zu erfolgen. Es ist:

1. die Wirkung der allgemeinwirtschaftlichen Konjunktur,
2. die Wirkung der Realeinkommensgestaltung

auf die Konjunktur im Wirtsgewerbe festzustellen.

Als direkter Massstab für die Beurteilung der Konjunktur im Basler Wirtsgewerbe dient uns die Zahl der jährlich beim Polizeidepartement Baselstadt einlaufenden Gesuche zur Errichtung eines Wirtschaftsbetriebes. Aus diesen Ziffern erkennen wir die Intensität der Nachfrage nach Wirtschaftsunternehmungen, und daraus ist wiederum auf die Konjunktur im Wirtsgewerbe zu schliessen. Weiter kann für die Beurteilung der Konjunktur im Wirtsgewerbe mit gewissen Einschränkungen die Zahl der Betriebsinhaberwechsel herbeigezogen werden. Allerdings scheint fraglich, ob ein starker Betriebswechsel den Stand der Konjunktur anzeigt. Zwei Hypothesen stehen sich gegenüber. Die eine nimmt an, dass starker Wechsel ein Zeichen schlechter Konjunktur sei. Diese Ansicht lässt sich aus einem Bericht an den Handels- und Industrieverein über die Tätigkeit der Brauereiindustrie entnehmen [1]). Er lautet: «Als natürliche Verschiebung in den Absatzverhältnissen (Flaschenbierhandel) zeigt sich uns die verminderte Frequenz der Wirtschaften, welche Erscheinung sich in den Brauereirechnungen unangenehm bemerkbar mach[t]. Für das Gesagte mag als Illustration am besten der Hinweis auf die vielen Mutationen in der Führung der Wirtschaften dienen, so wechselten in Basel

[1]) Jahresbericht der Basler Handelskammer: Die Brauereiindustrie 1905.

den Wirt im Jahre 1905 149 [1]) Wirtschaften, bei einer Gesamtzahl von 393 Wirtschaften. Wobei zu beachten ist, dass es in überwiegender Mehrzahl Mietwechsel sind, gehören doch die Eigentümerwechsel, auch ein Zeichen der Zeit, zu den Seltenheiten.» In einem spätern Bericht [2]) finden wir die andere Hypothese vertreten. Der Referent schreibt: «Die schlechte Lage des Wirtschaftsgewerbes hat auch für die Brauereien weitgehende Folgen. Durch Mietzinsnachlässe und ähnliche finanzielle Opfer muss vielen Wirten beigesprungen werden.» Diese Worte beziehen sich auf das Jahr 1916, wo nur 19 von je 100 Wirtschaften ihren Wirt wechselten (1902 waren es z. B. 33 %) [3]). Wenn man auch bedenkt, dass die schlechte Konjunktur in den Kriegsjahren ein starkes Zurückgehen des Wirtswechsels zur Folge hat, so entspricht die Annahme, dass starker Wirtswechsel ein Merkmal günstiger, geringer ein Merkmal schlechter Konjunktur ist, wahrscheinlich eher der Wirklichkeit. Das zeigt auch folgende Überlegung: Bei günstiger Konjunktur ist die Nachfrage nach Wirtsstellen sehr rege, was eine Steigerung der Pachtzinsen bewirkt, die manchen Wirt zwingt, seinen Betrieb zu wechseln, um einen mit niedrigem Pachtzins zu suchen. Hingegen wird bei schlechter Konjunktur, die sich im ganzen Stadtgebiet mehr oder weniger gleich fühlbar macht, die Nachfrage nach Wirtestellen gering sein. Die Pachtzinsen bleiben gleich oder werden höchstens hinuntergesetzt, die Zahl derjenigen Wirte, die ihren Betrieb wechseln wollen, wird klein sein; denn alle Wirte wissen, dass ein Betriebswechsel sehr oft einen Verlust der frühern Kundschaft mit sich bringt. Die Aussicht, auf einem neuen Betrieb mehr zu verdienen als auf dem alten, ist für sie gering.

Eine Betrachtung dieser Konjunkturmomente wird im Umriss erkennen lassen, wie sich die Ertragsaussichten im Wirtsgewerbe entwickelt haben.

Diagramm II lässt erkennen, dass sich die Preisentwicklung in den ersten vier Jahren 1901—1904 durchwegs rascher vollzog als in den darauffolgenden Jahren 1905—1914. Der Index für Stadt Basel verzeichnet für die Jahre 1903/1904 schon eine Erhöhung von 16 % gegenüber 1899/1900 (= 100), was einer jährlich durchschnittlichen Steigerung von 4 % entspricht. Die Periode 1905—1914 weist dagegen nur noch eine Durchschnittssteigerung von 1 % pro Jahr auf. Das Tempo der Preisentwicklung ist vom Jahre 1905 an langsamer geworden. Worauf ist diese Verlangsamung zurückzuführen?

---

[1]) Diese Zahl scheint übertrieben hoch zu sein, wenn sie sich auch auf das ganze Kantonsgebiet bezieht (unsere Zählung ergab 98 Fälle für Stadt Basel).

[2]) Jahresbericht der Basler Handelskammer: Die Brauereiindustrie 1916.

[3]) Siehe Tabelle IV.

Zahl der jährlich beim Polizeidepartement eingereichten Gesuche betreffend Errichtung einer neuen Wirtschaft[1]).

Jahr	Zahl der Gesuche	Jahr	Zahl der Gesuche
1899	25	1907	42
1900	23	1908	30
1901	—[2])	1909	22
1902	49	1910	27
1903	45	1911	20
1904	28	1912	36
1905	13	1913	17
1906	17	1914	18

Für die ersten sechs Jahre 1899—1904 betrug der Jahresdurchschnitt der eingereichten Gesuche 34, während er für die folgenden zehn Jahre auf 24 zurückging. Der Wunsch, sich durch Errichtung einer Wirtschaft am Gewinn des Wirtsgewerbes zu beteiligen, hat also stark nachgelassen. *Die Konjunktur resp. die Aussicht auf mühelosen Verdienst und Gewinn im Wirtsgewerbe wird in den Jahren 1905—1914 nicht derart günstig gewesen sein wie in den vorhergehenden Jahren 1899—1904.*

Das gleiche Bild zeigt die Entwicklung der Handänderungen.

Zahl der jährlichen Handänderungen.

Jahr	Zahl der veräusserten Wirtschaften	Jahr	Zahl der veräusserten Wirtschaften
1899	56	1907	29
1900	29	1908	26
1901	25	1909	17
1902	21	1910	14
1903	27	1911	18
1904	21	1912	12
1905	18	1913	16
1906	27	1914	9

In den ersten sechs Jahren wechselten pro Jahr durchschnittlich $29,_8$ Wirtschaften, d. h. 10 % aller Wirtschaften, ihren Eigentümer. In den nächsten zehn Jahren sinkt auch hier der Durchschnitt. Nur noch 18 Wirtschaften resp. $6,_2$ % aller Wirtschaften wechseln durchschnittlich pro Jahr ihren Eigentümer.

[1]) Die Zahlen wurden den Verwaltungsberichten des Regierungsrates des Kantons Baselstadt, 1899—1914, entnommen.

[2]) Die Zahl der abgewiesenen Gesuche ist für dieses Jahr nicht angegeben, weshalb das Total der eingereichten Gesuche nicht ermittelt werden konnte.

In der Zahl der Mutationen der Betriebsinhaber zeigt sich keine wesentliche Verschiebung zwischen den beiden Perioden 1899—1904 und 1905—1914. In den ersten sechs Jahren haben durchschnittlich 28, in den folgenden zehn Jahren 27 Wirtschaften von 100 pro Jahr ihren Inhaber gewechselt [1]).

Schäfer-Rosenburger [2]) ermittelte folgende Zahlen:

Periode	Durchschnittliche Handänderungen	Durchschnittliche Zahl der Gesuche pro Jahr	Durchschnittliche Zahl der Inhaberwechsel
1890—1898 . . .	56	17	120
1899—1904 . . .	38	34	117
1905—1909 . . .	26	23	127

Sogleich fällt auf, dass die Handänderungen früher viel häufiger erfolgten. In den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts dürfte somit die Preisentwicklung rascher vor sich gegangen sein als im ersten Dezennium des neuen Jahrhunderts. *Saladin* [3]) errechnet für die Jahre 1876—1898 den jährlichen Durchschnittsmehrerlös, der sich pro verkaufter Liegenschaft ergab.

Entwicklung des durchschnittlichen Mehr- oder Mindererlöses pro verkaufter Wirtshausliegenschaft in 1000 Franken.

Jahr	Mehrerlös	Mindererlös
1876	12,7	—
1877	9,4	—
1878	5,5	—
1879	1,2	—
1880	2,8	—
1881	4,4	—
1882	—	0,2
1883	—	0,4
1884	3,4	—
1885	—	7,8
1886	—	4,0
1887	4,8	—
1888	3,7	—
1889	6,5	—
1890	7,7	—

[1]) Siehe Tabelle IV.

[2]) Schäfer-Rosenburger, E., a. a. O. (1). Diese Zahlen entsprechen nicht den unsrigen, denn sie gelten für das ganze Kantonsgebiet und die gesamte Anzahl Wirtschaften.

[3]) Saladin, V., a. a. O. Seite 63.

Jahr	Mehrerlös	Mindererlös
1891	12,3	—
1892	16,2	—
1893	12,3	—
1894	13,8	—
1895	16,4	—
1896	18,1	—
1897	16,2	—
1898	18,2	—

Für die einzelnen Perioden ergibt sich folgendes Bild:

	Periode	Durchschnittlicher Mehrerlös in 1000 Franken
Berechnung von *Saladin*	1876—1887	3,0
	1888—1898	13,0
Unsere Berechnung	1899—1904	18,4
	1905—1914	8,0

In den 90er Jahren ist eine rapide Preisentwicklung zu konstatieren, die bis 1904 anhielt, um sich in den folgenden Jahren wesentlich zu verlangsamen.

Darf nun diese Preisentwicklung, welche die Wirtschaften in den 90er Jahren und zu Beginn des jetzigen Jahrhunderts durchgemacht haben, als die Folge einer guten wirtsgewerblichen Konjunktur angesehen werden?

Vergleichen wir die durchschnittliche Zahl der im letzten Jahrzehnt des vorigen Jahrhunderts jährlich eingereichten Gesuche zur Errichtung einer neuen Wirtschaft mit dem entsprechenden Durchschnitt der Jahre 1899—1904 resp. 1905—1914 [1]), so zeigt sich, dass die *Konjunktur im Wirtsgewerbe ihren Höhepunkt um die Wende des Jahrhunderts erreicht hat und nach 1904 allmählich zurückging.* Es besteht ein augenfälliger Gegensatz zwischen der Preisentwicklung der Wirtshausliegenschaften und diesen Gesuchszahlen. Weisen doch die 90er Jahre enorme Preissteigerungen auf, die bis 1904 anhalten und dann plötzlich stark zurückgehen, während der Durchschnitt der jährlich eingereichten Gesuche in den 90er Jahren am kleinsten war.

Die Preisentwicklung der Wirtshausliegenschaften in den 90er Jahren nimmt einen Verlauf, der nicht ganz der eigentlichen wirtsgewerblichen Konjunktur entspricht.

[1]) Siehe Tabelle III.

Erst in den Jahren 1899—1904 dürfte diese Übereinstimmung erreicht worden sein. Vergleicht man die Entwicklung der zehnjährigen Periode 1905—1914 mit derjenigen der 90er Jahre, so tritt die Diskrepanz zwischen Konjunktur und Preissteigerung in dieser Zeit noch deutlicher hervor.

Diese Zahlen genügen aber für eine Beurteilung der wirtsgewerblichen Konjunktur ebensowenig wie die Handänderungszahlen. Gewiss sind zahlreiche Handänderungen auf dem Liegenschaftsmarkte ein Zeichen guter Konjunktur, doch nicht immer erlauben sie direkte Schlüsse auf die Entwicklung der Liegenschaftserträge. Es muss scharf unterschieden werden, ob der bezahlte Liegenschaftspreis auf der Basis des wirklich geltenden oder eines noch in weiter Zukunft liegenden Ertrages zustande gekommen ist. Im letztern Fall sprechen wir von Spekulationspreisen resp. Spekulationskäufen. Diese unterscheiden sich von den übrigen Käufen dadurch, dass der Käufer nicht die Absicht hat, durch Betriebswirtschaft aus dem Objekt einen Ertrag herauszuwirtschaften; er kauft gleichfalls in der Hoffnung auf einen Ertrag, dessen Zustandekommen aber wesentlich von Umständen abhängt, die ausserhalb des Bereiches seines Willens und Könnens liegen und von Momenten bestimmt werden, die der Käufer eines Spekulationsobjektes nur vorausahnen, nicht aber erzwingen kann. Die Schwankungen der Besitzwechselintensität müssen deshalb bei Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Wirtsgewerbes mit Vorsicht verwendet werden, und man kann nicht ohne weiteres sagen, dass eine Zunahme der Handänderungen einen wirtschaftlichen Aufschwung des Wirtsgewerbes bedeute.

Ein klares Bild der Verhältnisse lässt sich nur gewinnen, wenn man die einzelnen Stadien der wirtschaftlichen Entwicklung Basels näher untersucht. Der industrielle und wirtschaftliche Emporstieg einer Stadt ist in der Regel durch eine starke Bevölkerungszunahme gekennzeichnet, die zu einer wachsenden Bautätigkeit führt. Geht die Bevölkerungszunahme zurück, dann stockt auch die Bautätigkeit. Die Intensität der Bautätigkeit ist in der Regel ein Konjunkturbarometer; das Baugewerbe reagiert sehr rasch auf die Konjunkturschwankungen, «weil die Produktion von festem Kapital im wesentlichen von den Konjunkturen abhängt, während die Produktion der Güter, die direkt in die Konsumwirtschaft übergehen, keine ausgeprägte Abhängigkeit von den Konjunkturen zeigt. Dies bedeutet, dass der Wechsel zwischen Auf- und Niedergangsperioden seiner innersten Natur nach eine Variation in der Produktion von festem Kapital ist, aber in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit der übrigen Produktion steht».

[1]) Cassel, G., a. a. O. Seite 493.

Wir können uns bei Schilderung der Basler Konjunkturverhältnisse im wesentlichen auf die Betrachtung der Bautätigkeit in den einzelnen Jahren beschränken [1]).

Die Konjunktur im Basler Baugewerbe und auf dem Liegenschaftsmarkt war in den 90er Jahren des vorigen Jahrhunderts, wie untenstehende Tabelle zeigt, andauernd gut und entwickelte sich in den Jahren 1896—1898 zu einer ausgesprochenen Hochkonjunktur. Mit der Jahrhundertwende machte sich die jeder Hochkonjunktur folgende Depression fühlbar. Sowohl Bevölkerungszunahme wie Bautätigkeit gingen zurück. Doch war diese Niedergangsperiode nur von kurzer Dauer. 1902 begann ein neuer Aufstieg, der jedoch weder die zeitliche Dauer noch die Intensität des vorhergehenden Aufschwunges aufweist. Mit dem Jahre 1906 war der Höhepunkt erreicht. Die folgenden Jahre 1907—1914 zeigen für die Wohnungsproduktion zwei Wendepunkte. Dagegen blieb die Bevölkerungszunahme und die Entwicklung der Liegenschaftsumsätze ziemlich stabil. Folgende Tabelle illustriert die Entwicklung für die einzelnen Jahre [2]):

Jahr	Bevölkerungszunahme	Wohnungsproduktion in 1000 m³ umbauten Raumes	Umsätze im Liegenschaftsverkehr in Millionen Fr.
1889	2304	116	—
1890	1248	106	—
1891	2200	150	22,1
1892	2450	160	22,7
1893	2350	134	24,0
1894	2044	172	29,0
1895	3029	188	43,5
1896	4041	205	59,0
1897	5011	274	48,0
1898	4719	296	63,0
1899	4459	290	52,1

[1]) Nach der eidgenössischen Volkszählung 1910, Abteilung Berufsstatistik, betrug die Zahl der im Basler Baugewerbe Erwerbstätigen 7385 Personen, wovon 167 weiblichen Geschlechts. Bei total 40,395 Erwerbstätigen männlichen Geschlechts repräsentiert die Zahl der Bauhandwerker 17,8 % aller in Basel wohnenden Erwerbstätigen männlichen Geschlechts.

[2]) Die Zahlen betreffend Bevölkerungszunahme und Liegenschaftsverkehr für die Jahre 1889—1903 sind entnommen: Mangold, F., Staatseinnahmen und Steuerverteilung 1888—1903, Mitteilungen des statistischen Amtes des Kantons Baselstadt, Nr. 3, Basel 1905. Die entsprechenden Zahlen für die Jahre 1904—1914: Jenny, O. H., Die Entwicklung der direkten Hauptsteuern des Kantons Baselstadt 1904—1920, Mitteilungen des statistischen Amtes des Kantons Baselstadt, Basel 1922.

Jahr	Bevölkerungszunahme	Wohnungsproduktion in 1000 m³ umbauten Raumes	Umsätze im Liegenschaftsverkehr in Millionen Fr.
1900	4185	218	24,8
1901	2162	189	26,6
1902	2781	232	31,6
1903	2642	295	38,8
1904	2600	267	38,3
1905	2400	236	40,5
1906	3000	248	44,1
1907	2400	155	34,7
1908	1500	141	35,3
1909	2300	161	31,5
1910	3000	310	33,2
1911	2100	275	33,8
1912	3320	283	31,1
1913	2500	251	26,9
1914	2500	115	21,9

Die wirtschaftliche Entwicklung Basels in den Jahren 1890—1914 zeigt ungefähr folgenden Verlauf. Die Stadt erlebte Ende des vorigen Jahrhunderts einen starken wirtschaftlichen Aufschwung, der sich im zwanzigsten Jahrhundert mit Unterbrechungen und in bedeutend langsamerem Tempo fortsetzte. Während seit Mitte der 1880er Jahre bis 1899 das Wirtschaftsgebiet von keiner eigentlichen Krise betroffen wird, ändert sich das Bild mit Beginn des neuen Jahrhunderts. Konjunkturen und Depressionen wechseln ab. Eine ausgesprochen kurze, aber scharfe Krise fällt in die Jahre 1900 und 1901; die auf dem Liegenschaftsmarkte erzielten Umsätze gehen um die Hälfte zurück. Ihr folgt eine neue Konjunkturwelle, die auf Bautätigkeit und Liegenschaftswechsel stimulierend wirkt. Sie ist aber sowohl bezüglich zeitlicher Dauer wie Intensität mit der Hochkonjunktur der 90er Jahre nicht zu vergleichen. 1906 ist der Kulminationspunkt erreicht. Für die folgenden Jahre 1907—1914 ist ein Nachlassen der Konjunktur zu konstatieren, das eher als Stagnation denn als Krise zu bezeichnen wäre.

Im folgenden soll nun durch Vergleich zwischen der im Wirtsgewerbe herrschenden Konjunktur und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung Basels festgestellt werden, inwieweit zwischen diesen beiden Erscheinungen ein Kausalitätsverhältnis besteht. Zu diesem Zwecke errechnen wir die entsprechenden *Durchschnittswerte* für die einzelnen Perioden:

Durchschnittswerte pro Jahr:

Periode	Bevölkerungszunahme Reihe A	Wohnungsproduktion B	Realeinkommen C	Mehrerlös pro verk. Wirtschaft D [2]
	Personen [1]	cm³ u. R.	1913 = 100 %	Fr.
1876—1880.	1656	148	— [3]	6,300
1881—1887.	1831	65	—	30
1888—1898.	3010	171	91,8	13,010
1899—1904.	3141	248	110,9	18,400
1905—1914.	2500	217	104,2	8,000

Der Parallelismus zwischen der Entwicklung des jährlich im Durchschnitt pro verkaufter Wirtschaft erzielten Mehrerlöses (Reihe D) und dem allgemeinen Konjunkturverlauf der beiden ersten Perioden 1876—1887 ist augenfällig und lässt den kausalen Zusammenhang zwischen allgemein wirtschaftlicher und spezifisch wirtsgewerblicher Konjunktur klar erkennen. Ein solcher Zusammenhang muss bestehen, da die Wirtshausliegenschaft mit der Wohnliegenschaft sehr nahe verwandt ist und für den Wirtshausbesitzer immer die Möglichkeit besteht, an den Rentensteigerungen der Miethäuser teilzunehmen und dadurch seine im Falle schlechter wirtsgewerblicher Konjunktur eintretenden Einnahmeausfälle zu kompensieren.

Der Übergang von Periode II zu Periode III zeigt dieselbe übereinstimmende Entwicklung. Betrachtet man jedoch die Steigerung jeder einzelnen Reihe, so sieht man, dass der auf den ersten Blick für alle drei Reihen zu konstatierende parallele Verlauf nur insofern vorhanden ist, als jede Reihe eine Steigerung aufweist. In der Grösse der einzelnen Steigerungen besteht jedoch zwischen Reihe D und den übrigen drei Reihen A, B, C ein bedeutender Unterschied; die *prozentualen Steigerungen* betragen für:

	Reihe A	B	C	D
Von Periode 1881—1887 zu Periode 1888—1898	64 %	163 %	—	432,8 %

Die Steigerung des Mehrerlöses pro verkaufter Wirtschaft (Reihe D) entspricht für die Zeit 1887—1898 keineswegs dem Konjunkturaufschwung jener Periode.

---

[1]) Die durchschnittliche Bevölkerungszunahme ist aus der Differenz ermittelt worden, die sich zwischen dem Stand der Bevölkerung von 1870 und demjenigen von 1880 auf Grund der eidgenössischen Volkszählung dieser Jahre ergibt.

[2]) Siehe Seite 60.

[3]) Notz, E., Die säkulare Kaufkraft des Geldes (für Basel), Jena 1925, stellte die Entwicklung des Realeinkommens eines Briefträgers fest, dessen Einkommen «als Standard derjenigen Lohnklassen angesehen werden darf, die den überwiegenden Teil der Bevölkerung umfassen».

Dagegen scheint die weitere Preisentwicklung dem hochkonjunkturellen Aufschwung der Periode IV (1899—1904) zu entsprechen. Folgende Zahlen bestätigen dies:

Reihe	A	B	C	D
Periode III 1888—1898 . . .	100 %	100 %	100 %	100 %
Periode IV 1899—1904 . . .	104 %	145 %	119 %	141 %

Der früher schon konstatierte Parallelismus zwischen Wohnungsproduktion (Reihe B) und Preisentwicklung (Reihe D) ist deutlich wieder erkennbar. Diese Übereinstimmung der beiden Erscheinungen, die hier sogar zahlenmässig auffallend genau ist, berechtigt zur Ansicht, dass hier die preissteigernden Momente konjunkturellen Ursprungs sein dürften. Dafür sprechen auch die Zahlen der in der Periode 1890—1898 und Periode 1899—1904 eingereichten Gesuche zur Errichtung einer neuen Wirtschaft [1]), und die Erhöhung des Realeinkommens [2]), die zur Folge haben kann, dass der Konsum von alkoholischen Getränken in den Wirtshäusern steigt. Alle Momente bestätigen die bereits oben geäusserte Ansicht [2]), dass die *zweite Steigerung des pro verkaufter Wirtschaft erzielten Mehrerlöses im wesentlichen auf die Konjunktur zurückzuführen ist.* Die Preisentwicklung der Wirtshausliegenschaften entspricht in der Regel dem Konjunkturverlauf auf dem Liegenschaftsmarkte und im Baugewerbe. Wo diese Gesetzmässigkeit fehlt, muss die Ursache der Abweichung im besondern untersucht werden.

Die nächste Periode 1904—1914 zeigt im Vergleich zur Blütezeit der 90er Jahre eine Verlangsamung des allgemeinen wirtschaftlichen Fortschrittes. Der pro verkaufter Wirtschaft erzielte Mehrerlös sinkt gleichfalls, wie folgende Zahlen zeigen:

Reihe	A	B	C	D
Periode 1899—1904	100 %	100 %	100 %	100 %
Periode 1905—1914	79,4	87,4	93,9	44,0

Im Vergleich zu den Reihen A, B, C ist jedoch der durchschnittliche Mehrerlös weit stärker gesunken. Es scheinen neben Konjunkturmomenten noch andere Ursachen bei diesem plötzlichen und tiefen Sturz mitgespielt zu haben, die nicht unter den für das Basler Wirtschaftsgebiet allgemein beeinflussenden Faktoren zu suchen sind. Weder die durchschnittliche Zahl von 22 jährlich beim Polizeidepartement eingereichten Gesuchen zur Errichtung einer neuen Wirtschaft noch die Höhe des Realeinkommens für die Jahre 1905—1914, das im Durchschnitt 13 % über dem der 90er Jahre stand, recht-

[1]) Siehe Seite 60.
[2]) Siehe Seite 65.

fertigen diesen Rückgang des durchschnittlich pro Wirtschaft erzielten Mehrerlöses. Dies ist nicht das erstemal, dass die Preisentwicklung der Basler Wirtshausliegenschaften sich unabhängig von dem allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwung vollzieht. In den Jahren 1888—1898 konnte man schon die gleiche Bewegung beobachten. Im folgenden soll festgestellt werden, weshalb die Preisentwicklung der Wirtshausliegenschaften zweimal, und zwar in den Jahren 1888—1898 resp. 1905—1914, einen von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abweichenden Verlauf nahm, der wohl von den generellen Konjunkturmomenten berührt, jedoch nicht bestimmt wurde.

b) Die Wirkung der Bedürfnisklausel auf die Preisentwicklung.

Die Einführung der Bedürfnisklausel in das Basler Wirtschaftsgesetz vom Jahre 1888 beeinflusste notwendigerweise ausschliesslich die Preisentwicklung der Wirtshausliegenschaften. Die Bedürfnisfrage wurde im Paragraph 17 des Gesetzes folgendermassen formuliert: «Die Bewilligung für die Errichtung einer neuen Wirtschaft kann verweigert werden, wenn das Entstehen oder die Weiterführung einer Wirtschaft am betreffenden Orte dem öffentlichen Interesse zuwider ist.» «Das frühere Wirtschaftsgesetz von 1863 kannte diesen Artikel nicht, wohl enthielt er eine Bestimmung, wonach bei Erteilung von Bewilligungen für Wirtschaften auf Örtlichkeit und Bevölkerungsverhältnisse Rücksicht zu nehmen sei» [1]), doch ein gesetzlich fundiertes Recht, auf Grund dessen die Bewilligung zur Errichtung einer neuen Wirtschaft verboten und verhindert werden konnte, bestand nicht.

Der Gesetzgeber nahm zu der durch die Einführung der Bedürfnisklausel neu geschaffenen Lage folgendermassen Stellung: «Durch die Einschränkung der Wirtschaften auf das Mass des Bedürfnisses ist der Wert der Wirtschaften gewaltig und unnatürlich in die Höhe getrieben worden. Es hat sich ein eigentlicher Handel mit Wirtschaftspatenten entwickelt, dem man allerdings mit Kräften entgegengetreten ist.» [2]) Als ein weiterer Übelstand bezeichnet der dem Grossen Rate 1901 vorgelegte Ratschlag betreffend Revision des Wirtschaftsgesetzes die unbestimmte Form des Bedürfnisparagraphen: «Vor allem aber ist den Behörden durch Aufnahme dieser Bedürfnisfrage in die Gesetzgebung eine ausserordentlich schwierige Aufgabe überbunden worden. Man darf wohl behaupten, dass in unserer Gesetzgebung sich keine Bestimmung findet, die so allgemein unbestimmt und elastisch ist und die dem freien Ermessen der ausführenden Behörden so freien Spielraum lässt, wie dies bei der Bedürfnisfrage im Wirtschaftsgewerbe der Fall ist.»

[1]) Ratschlag betreffend Revision des Wirtschaftsgesetzes von 1888 und 1901, Seite 7.

[2]) A. a. O.

Wir beschränken uns im folgenden darauf, die Wirkungen der Bedürfnisklausel auf die Wert- und Preisentwicklung der Basler Wirtshausliegenschaften festzustellen, ohne ihre weitern Vor- und Nachteile näher zu erörtern. A priori ist anzunehmen, dass jede Einschränkung der freien Konkurrenz eine ertragssteigernde Wirkung für das betreffende Gewerbe zur Folge hat. Jedoch macht sich diese Wirkung, falls die ausführenden Verwaltungsorgane die Zahl der Wirtschaften nicht autoritativ beschränken, nicht augenblicklich nach Einführung der Bedürfnisklausel fühlbar. Das Verhältnis zwischen Wirtshausbesuchern und Wirtshäusern ändert sich nicht von einem Tag zum andern, und so wirkt die Bedürfnisklausel im Augenblick ihrer Einführung nicht ertragssteigernd. Ihre monopolistische Tendenz tritt erst im Lauf der Zeit in Erscheinung, wenn die Bevölkerung zunimmt. In welchem Masse sie dann ertragssteigernd wirkt, hängt wiederum ganz von der Einschränkungspolitik der ausführenden Organe ab.

Mit Einführung der Bedürfnisklausel wird für die bestehenden Wirtshäuser ein Mehrwert geschaffen, den allerdings der Eigentümer nur durch Verkauf seiner Liegenschaft realisieren kann. Im Moment des Kaufes kapitalisiert der Käufer nicht nur den geltenden Liegenschaftsertrag, sondern er bezieht in die Rechnung auch noch die infolge der Einschränkung der freien Konkurrenz in Aussicht stehenden Mehrerträge ein. Somit stellen die nach 1888 bezahlten Preise nicht den kapitalisierten Wert des zurzeit des Kaufes geltenden Ertrages dar. Für die spätere Rentabilität des Betriebs ist aber immer entscheidend, dass die Zukunftsaussichten auf höhere Erträge wirklich richtig eingeschätzt wurden. Ist dies nicht der Fall, so spricht man von übersetzten Preisen oder, um mit den Worten des Gesetzgebers zu reden, von unnatürlich hohen Preisen, d. h. Preisen, die nicht dem kapitalisierten Betrag entsprechen. Die in den 90er Jahren zu übersetzten Preisen gekauften Wirtshausliegenschaften verlieren ihre frühere Rentabilität, oder sie geraten so nahe an die Grenze der Unrentabilität, dass ein kleiner Rückschlag in den Geschäftseinnahmen oder ein geringes Steigen der Unkosten, der Hypothekenzinsen, die Krise herbeiführt.

Die Preissteigerung der Wirtshausliegenschaften in den Jahren 1888 bis 1898 zeigt, wie bereits gesagt, eine Entwicklung, die nicht dem allgemeinen wirtschaftlichen Fortschritt entspricht. Diese starke Preissteigerung ist im wesentlichen nur auf die Wirkung der Bedürfnisklausel zurückzuführen, wie Saladin in seiner ausführlichen statistischen Untersuchung darlegt. Die preissteigernde Wirkung hat sich unseres Erachtens darum nicht gleich nach Einführung der Bedürfnisklausel geltend gemacht (der Mehrerlös betrug 1890 Fr. 7700; 1891 Fr. 12,300), weil die Spekulation zuerst eine abwartende Stellung einnahm und die Handhabung der Bedürfnisbestimmung abwartete.

Die einschränkende Wirkung der Bestimmung geht aus folgenden Zahlen hervor. Im Jahre 1887 zählen wir 334 Pinten; auf eine Pinte kommen 215 Personen, dagegen wächst diese Zahl für 1890 schon auf 239 Personen. Die Spekulation setzte nun kräftig ein. Der durchschnittlich pro verkaufter Liegenschaft erzielte Mehrerlös stieg von Jahr zu Jahr [1]).

Nun ist noch zu untersuchen, weshalb der durchschnittliche Mehrerlös in den Jahren 1905—1914 von Fr. 18,400 auf Fr. 8000 zurückging. Verglichen mit der allgemein wirtschaftlichen Entwicklung, ist dieser Rückgang nicht berechtigt; die rückläufige Bewegung muss als eine besondere, nur innerhalb des Wirtsgewerbes erfolgende Bewegung angesehen werden. Es ist naheliegend, diese ungünstige Entwicklung als eine Folge der frühern Spekulationstätigkeit aufzufassen. Übersetzte Liegenschaftspreise müssen zu Unrentabilitäten führen; bei gleichbleibenden Konsumverhältnissen kann nur dadurch ein Ausgleich geschaffen werden, dass die Liegenschaft zu einem niedrigern Preis verkauft und weiter betrieben wird. Dieser Vorzug entspricht der Reduktion eines sich nicht mehr verzinsenden Aktienkapitals auf einen Betrag, der die Verzinsung wieder ermöglicht. Anormal hohe Preise bewirken, dass bei Eintritt einer Krise die Wirte sehr bald ihren Verpflichtungen nicht mehr nachkommen können.

Eine Übersicht über die jährlich an die Gant kommenden Wirtschaften gibt Aufschluss darüber, ob dies der Fall war.

Durchschnittliche Zahl der gerichtlichen Ganten pro Jahr:

Periode	Absolut	In Prozenten der Gesamtzahl der Handänderungen
1876—1887	10	—
1888—1898	2	3,5
1899—1904	5	17,5
1905—1914	4	20,5

Auch hier tritt die Wirkung der Bedürfnisklausel augenfällig zutage. Die Einschränkung der freien Konkurrenz hat die Ausscheidung der unrentablen, minderwertigen Wirtshausliegenschaften unterbunden. Selbst bei Berücksichtigung der Verschiedenheit der wirtschaftlichen Lage in den einzelnen Zeiträumen zeigt sich doch, dass das Fehlen einer freien Konkurrenz die Zahl der Konkurse verminderte.

Bei jeder Liegenschaft muss besonders festgestellt werden, ob die Ursache des Konkurses in der persönlich-finanziellen Schwäche des Eigentümers liegt, der durch die Krise in Zahlungsschwierigkeiten gerät, oder ob der

[1]) Siehe Seite 60 ff.

Grund des Zusammenbruches auf die Unrentabilität der Liegenschaft zurückzuführen ist. Im erstern Fall wird sich in der Folge die Liegenschaft auch bei dem Preis, den der Konkursit bezahlt hat, als rentabel erweisen. Hat jedoch ein übersetzter Preis zur Unrentabilität der Liegenschaft geführt, so wird der dem Gantangebot folgende, bei freihändigem Kauf erzielte Preis niedriger sein müssen, wenn die Rentabilität des Betriebs wieder hergestellt werden soll. Statistisch lässt sich dieser Unterschied in den Konkursursachen dadurch ermitteln, dass man die durchschnittliche Summe der von den Konkursiten bezahlten Preise mit dem von den Gantkäufern bei Weiterverkauf erzielten *durchschnittlichen* Erlös vergleicht.

	Periode			
	1876/87 [1])	1888/98 [1])	1899/1904	1905/14
Zahl der Fälle mit bekanntem Erlös	29	16	15	23
durchschnittliche		in 1000 Fr.		
1. Vom Konkursiten bezahlte Preise	3635	1351	1761	2803
2. Gantangebote	2711	1171	1719	2290
3. Erlöse der Gantkäufer bei freihändigem Verkauf	3536	1410	1756	2247
	Preis des Konkursiten = 100 %			
Preise der Konkursiten	100 %	100 %	100 %	100 %
Gantangebote	74,5	86,6	97,8	81,7
Erlös der Gantkäufer	97,2	104,3	99,7	80,1

[1]) Saladin, vgl. a. a. O. Seite 74.

Die Tabelle lässt erkennen, dass im Durchschnitt die Konkurse in den Jahren 1899—1904 nur auf die misslichen finanziellen Verhältnisse der Eigentümer zurückzuführen sind; denn der Gantkäufer erhielt im Durchschnitt wieder den vom Konkursiten bezahlten Preis. In diesen Jahren hat sich die *vorhergehende Spekulation nicht bemerkbar gemacht, vielmehr konnten sich die Preise auf ihrer alten Höhe halten.* Die Frage, ob die durch Einführung der Bedürfnisklausel hervorgerufene Spekulation zu sogenannten übersetzten Preisen führte, bleibt aber noch ungeklärt. Aus den sinkenden Preisen lässt sich in diesen Jahren noch nicht auf abnehmende Rentabilität schliessen.

Ein anderes Bild zeigen die Jahre 1905—1914. Aus den Zahlen geht deutlich hervor, dass die Ursachen der Konkurse effektiv in den zu hohen Preisen, die die Konkursiten bezahlt hatten, liegen. Die Rentabilität der Liegenschaften verschwand und konnte nur bei Bezahlung geringerer Preise wieder hergestellt werden. Die erwartete ungünstige Wirkung der Spekulation resp. der Bedürfnisklausel machte sich erst jetzt fühlbar. Mochten die Wirtshaus-

liegenschaften schon in den frühern Jahren unrentabel gewesen sein, so besteht doch, wie die Zahlen für die Periode 1888—1904 zeigen, für den Eigentümer immer noch die Möglichkeit, sein Objekt dank der Spekulationstätigkeit ohne Verlust abzustossen. Für die Jahre 1905—1914 war dies nicht mehr der Fall. Die Spekulation zog sich vom Handel mit Wirtshausliegenschaften zurück, und alle diejenigen, die die Entwicklung nicht voraussahen und die Liegenschaften zu hohen Preisen übernommen hatten, waren die Leidtragenden. Die Käufe um des Verkaufes willen hörten in der Regel auf. Man kaufte wieder, um durch den Betrieb der Liegenschaft einen Ertrag zu erzielen. Folgende Zahlen illustrieren dies:

Zahl der Handänderungen, gegliedert nach dem Besitzalter der Wirtschaften.

Besitzalter	1876—1887		1888—1898 *)		1899—1904 **)		1905—1914 **)	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
1—3 Jahre	93	61,1	237	53,3	41	42,7	38	30,4
4—6 Jahre	39	25,6	82	18,4	34	35,4	27	21,6
7—9 Jahre	12	7,9	44	9,9	7	7,2	19	15,2
10—12 Jahre	6	3,9	26	5,9	6	6,2	15	12,0
über 12 Jahre	2	1,5	55	12,5	8	7,8	26	20,8
	152	100,0	444	100,0	96	100,0	125	100,0

*) Diese Zahlen sind der Saladinschen Arbeit entnommen und für unsere Zwecke umgearbeitet worden.

**) Diese Zahlen sind der nächstfolgenden Statistik über den durchschnittlichen Mehrerlös nach dem Besitzalter der Liegenschaften entnommen und können nicht den Anspruch auf absolute Genauigkeit erheben.

Ein Vergleich zwischen den absoluten Zahlen ist nur für die beiden zeitlich gleich ausgedehnten Perioden 1876—1887 und 1888—1898 möglich. Wir sind also für den Gesamtvergleich auf die relativen Zahlen angewiesen. Auffallend ist die für die zweite Periode sowohl absolut als auch relativ hohe Zahl der Liegenschaften, die nach einem Besitzalter von über 12 Jahren die Hand gewechselt haben. Die Spekulation der 90er Jahre riss auch die Liegenschaften in den Strudel des Liegenschaftshandels mit hinein, die früher lange in gleicher Hand blieben. Gleichzeitig zeigen aber die Zahlen für Liegenschaften mit 1—6jährigem Besitzalter, dass es schon vor Einführung der Bedürfnisklausel Liegenschaften gab, die alle Jahre ihren Eigentümer wechselten. In den hier untersuchten Perioden nach 1898 wird die Zahl der verkauften Liegenschaften, die ein Besitzalter von nur 1—6 Jahren aufweisen, im Verhältnis zu dem Total der Handänderungen kleiner, und für

die Jahre 1905—1914 ist die Zahl der Liegenschaften mit kurzem Besitzalter (1—6 Jahre) auf die Hälfte der Gesamtzahl der verkauften Liegenschaften zurückgegangen. Daraus lässt sich schliessen, dass der *eigentliche Liegenschaftshandel, der die Wirtschaften kauft, um sie sobald als möglich weiter zu verkaufen, nachgelassen hat.*

Der Grund dieses langsamen Rückganges der Spekulation lässt sich aus untenstehender Tabelle erkennen.

Mehr- und Mindererlös, gegliedert nach dem Besitzalter der Liegenschaften.

Besitzalter	Zahl	Liegenschaften mit Mehrerlös in Fr.	Zahl	Liegenschaften mit Mindererlös in Fr.	Durchschnittlicher Mehrerlös in Fr.
		1899—1904			
1—3 Jahre	30	502,000	11	185,000	7,750
4—6 Jahre	24	525,000	10	171,000	10,400
7—9 Jahre	7	242,000	—	—	34,500
10—12 Jahre	6	280,000	—	—	46,600
über 12 Jahre	8	572,000	—	—	71,500 [1]
		1905—1914			
1—3 Jahre	20	372,000	18	338,000	895
4—6 Jahre	21	268,000	6	118,000	5,550
7—9 Jahre	13	287,000	6	138,000	7,840
10—12 Jahre	10	240,000	5	76,000	10,930
über 12 Jahre	20	571,000	6	69,000	19,300

[1]) Die sehr hohen Gewinne für die Liegenschaften mit hohem Besitzalter rühren daher, dass einige im Stadtzentrum liegende Wirtschaften, die seit den siebziger Jahren ihren Besitzer nicht gewechselt haben, verkauft wurden. Ihnen kommt die ganze Wertsteigerung auf einmal zugute.

In den Jahren 1899—1904 bestand noch die Möglichkeit, im Liegenschaftshandel in kurzer Zeit hohe Gewinne zu erzielen, in den folgenden Jahren nahmen die Aussichten auf solche Gewinne ab, und die Spekulation hörte auf. Preissteigerungen sind nur noch für Liegenschaften zu konstatieren, die viele Jahre im gleichen Besitz gewesen und als solche nicht Spekulationsobjekt sind. Das Charakteristische der Spekulationsliegenschaft ist ihr häufiger Wechsel. Die Spekulation hat in den frühern Jahren den Rahm abgeschöpft; alle Liegenschaften, die häufig die Hand wechselten (1—3 Jahre), weisen nur noch einen Mehrerlös von Fr. 895 auf, und von 38 dieser Liegenschaften mussten 18 mit einem durchschnittlichen Verlust von Fr. 17,300 verkauft werden. Der Krise fielen von 125 verkauften Wirtschaften 41 mit einem Totalverlust von Fr. 739,000 zum Opfer.

So ist der Rückgang des durchschnittlich pro Liegenschaft erzielten Mehrerlöses von Fr. 18,400 auf Fr. 8000 eine Entwicklung, die von der allgemein wirtschaftlichen Bewegung stark abweicht, im wesentlichen damit zu erklären, dass *die Preise infolge intensiven Liegenschaftshandels in den vorhergehenden Jahren übersetzt waren und keine weitern Steigerungen mehr zuliessen.* Es traten vielmehr ziemlich grosse Preisverluste ein.

c) Die Wirkung der Brauereipolitik auf die Preisentwicklung der Wirtshausliegenschaften.

Von wesentlicher Bedeutung für die Preisentwicklung der Wirtshausliegenschaften war das Auftreten eines Grossinteressenten auf dem Liegenschaftsmarkt. Die Brauereiindustrie, die in den 70er Jahren den Übergang vom handwerksmässigen Betrieb zum Fabrikbetrieb vollzog [1]), versuchte, ihren Bierabsatz mit allen möglichen Mitteln zu steigern.

1888 reduzierten die Basler Brauer den Hektoliterpreis für Fassbier um Fr. 2. Durch Wegfall der mit der Ohmgeldsteuer verbundenen Kesselsteuer, einer eigentlichen Biersteuer, waren die Brauer in die Lage versetzt, diese Reduktion durchzuführen; diese kam ausschliesslich den Wirten zugute, da die Detailpreise keine entsprechende Verbilligung erfuhren, und da die Patentbesteuerung auf Fr. 1. 33 per Hektoliter basiert, brachte die Preisherabsetzung den Wirtschaften einen Nettogewinn von 67 Cts. per Hektoliter verkauften Bieres [2]). Die Aussicht auf erhöhten Gewinn musste natürlich das Interesse der Wirte am Bierabsatz fördern. Diese Preisreduktion darf als erster Schritt der Basler Brauer zur Förderung des Bierkonsums bezeichnet werden. Weiterhin gewährten die Brauer unter grossen Opfern Vorschüsse an ihre Verleger, die Wirte. Auch kauften sie selbst Wirtshausliegenschaften. Der stark wachsende Bierkonsum scheint vorerst die Gefahren, die diese Geschäftspolitik in sich barg, verschleiert zu haben. Gleichzeitig versuchten die Brauer, ihren Absatz ohne Vermittlung der Wirte zu vergrössern, indem sie das Bier in Flaschen direkt an Private, Kostgebereien und in erster Linie an Kleinverkaufsstellen lieferten. Es entstand der von den Brauereien stark forcierte Flaschenbierhandel. *Schäfer-Rosenburger* schreibt darüber: «Das Provisionssystem für die Vertriebsorgane wurde eingeführt, und dieses brachte bald eine solche Scharfmacherei im Flaschenbierverkauf zur Aufnahme, dass die Übelstände im Fassbiergeschäft dagegen in Schatten traten. Vorschüsse aller Art an Inhaber von Kostgebereien und Läden, Leistungen an die Patenttaxen und dergleichen mehr wurden allgemeine Akquisitions-

[1]) Schmid-Bellod, G., a. a. O. Seite 14.
[2]) Schäfer-Rosenburger, E., a. a. O. 1, Seite 110.

mittel, und das Beleihen der Häuser mit Bierläden und Bierabsatzstellen kam in Schwung wie das bisherige Hypothekieren der Wirtshäuser [1]).» Die Bierkonsumtion nahm ständig zu:

Die Basler Bierkonsumtion [2]).

Jahr	Konsumierte Biermenge in 1000 Hektoliter							
	Total		Basler Bier		Schweizer Bier		Ausländ. Bier	
	Fass	Flaschen	Fass	Flaschen	Fass	Flaschen	Fass	Flaschen
1867	2,6	—	—	—	—	—	—	—
1880	24,0	—	—	—	—	—	—	—
1888	95,0	15,0	66,0	5,0	20,0	2,0	9,0	8,0
1890	112,0	18,0	80,0	8,0	22,0	5,0	10,0	8,0
1900	210,0	38,0	151,0	19,0	40,0	12,0	14,0	7,0
1902	224,0	46,0	167,0	21,0	44,0	18,0	13,0	7,0
1910	212,0	60,0	149,0	32,0	50,0	22,0	13,0	6,0

Der Bierkonsum stieg von 1890 bis 1902 ums Doppelte, wie diese Zahlen zeigen; von dieser Zeit an entspricht seine Zunahme aber nicht einmal mehr dem Bevölkerungszuwachs. Es entfielen 1902 auf den Kopf der Bevölkerung 245 Liter konsumierten Bieres, 1910 dagegen nur noch 202 Liter. Der Fassbierkonsum ging um 12,000 Hektoliter zurück, dagegen nahm der Flaschenbierkonsum erheblich zu; er stieg von 15,000 Hektoliter auf 60,000 Hektoliter. Von diesen 60,000 Hektolitern vertrieb das Wirtsgewerbe, laut Angabe von *Schäfer-Rosenburger*, nur 3500 Hektoliter, während der Rest von den Kleinverkaufsstellen, Kostgebereien und Privaten übernommen wurde. Der Flaschenbiergenuss entzog dem Wirtsgewerbe einen nicht geringen Teil des Bierkonsums, dessen Befriedigung früher beinahe ausschliesslich in seinen Händen gelegen hatte. Diese Entwicklung ist teilweise auf die Bedürfnisklausel resp. auf ihre einseitige Anwendung zurückzuführen. Der Bedürfnisfrage sind laut § 17 des Basler Wirtschaftsgesetzes von 1888 nur die Pinten und Tavernen, nicht aber die Kleinverkaufsstellen, die sogenannten Wirtschaften über die Gasse, unterstellt. Die Inhaber solcher Vertriebsstellen von Wein und Bier haben nur ein Patent zu lösen, das ihnen von den Behörden gewährt wird, wenn sie im Besitz der nötigen persönlichen Requisiten sind. Durch diese einseitige Einschränkung der freien Konkurrenz für zwei Gewerbe, die zum Teil die gleichen Artikel vertreiben, wurde bewirkt, dass der Vertrieb von alkoholischen Getränken den zweiten, noch nicht ver-

[1]) Schäfer-Rosenburger, E., a. a. O. 1, Seite 110.
[2]) Schäfer-Rosenburger, E., a. a. O., Diagramm IV.

sperrten Weg über die Kleinverkaufsstellen nahm. Die Einführung der Bedürfnisklausel für Pinten und Tavernen brachte eine gewaltige Zunahme der Wirtschaften über die Gasse.

Anzahl der Wirtschaften «über die Gasse» im Kantonsgebiet [1]).

1887	57	1903	541
1888	154	1905	523
1890	179	1910	448
1895	331	1914	430
1900	517		

Die für die 90er Jahre zu konstatierende Zunahme der Wirtschaften über die Gasse ist jedoch in ihrem ganzen Umfang der Forcierung des Flaschenbierhandels durch die Brauereien zuzuschreiben. Dieser Entwicklung wollte die Behörde Einhalt gebieten. In einem Ratschlag betreffend Revision des Wirtschaftsgesetzes von 1888, den die Regierung dem Grossen Rat 1896 vorlegte, vertrat sie die Meinung, dass die Wirtschaften über die Gasse ebenfalls der Bedürfnisfrage unterstellt werden müssten. Gegen diese Revision ist das Referendum zustande gekommen: der neue Gesetzesentwurf wurde in der Volksabstimmung vom 26. Mai 1898 verworfen [2]).

Das Bestreben der Brauereien, ihren Absatz durch den Flaschenbierhandel zu vergrössern, musste für die Rentabilität der Wirtschaften, d. h. deren Preisentwicklung, von ungünstiger Wirkung sein. Von viel schwerwiegenderer Bedeutung ist aber die Tatsache, dass der stetig angewachsene Bierkonsum den für den Wirt viel rentableren Weinvertrieb verdrängte. *Das Verhältnis von Wein- zu Bierkonsum betrug für Basel in den Jahren* [3]):

1870	zirka	$^2/_3$	Weinkonsum;	$^1/_3$	Bierkonsum,
1887	»	$^1/_2$	»	$^1/_2$	»
1909	»	$^1/_{20}$	»	$^{19}/_{20}$	»

Auch die von den Brauereien infolge immer schärfer werdender Konkurrenz vorgenommenen Preisreduktionen auf den Hektoliter Bier vermochten nicht, den Ausfall, den die Wirte durch den Konsumrückgang des Weines erlitten haben, auszugleichen. Die Gewinnmarge des Wirtes für Wein und Bier zeigen folgende Zahlen:

---

[1]) Verwaltungsberichte des Polizeidepartements Kanton Baselstadt, 1899—1924.

[2]) Ratschlag betreffend Revision des Wirtschaftsgesetzes vom 19. Dezember 1887, vorgelegt dem Grossen Rat am 23. Mai 1901.

[3]) Schäfer-Rosenburger, E., a. a. O. 2, Seite 11.

Verkaufspreise des Hektoliters [1]).

	1890—1899 Fr. pro hl	1900—1909 Fr. pro hl	1910—1914 Fr. pro hl
Engrospreis	23.—	22.—	21.—
Detailpreis	37.50	37.50	37.50
+ 5 % Schanknutzen	1.15	1.10	1.05
Roherlös	38.65	38.60	38.55
— Einkaufswert	23.—	22.—	21.—
Bruttogewinn	15.65	16.60	17.55
in % des Einkaufswertes	67,80	75,40	83,70

Die Bruttogewinnmarge schwankt für den Wein zwischen 100—300 %. Die Wirte sahen im Wein das einzige Mittel, um die immer höher werdenden Unkosten und Pachtzinsen auf die Konsumenten zu überwälzen. Natürlich griff man auch zum Mittel der indirekten Preiserhöhung, indem man die Qualität des Weines verschlechterte. *Schauwecker* [2]) zitiert einen Bericht der Handelskammer Zürich, worin es heisst: «dass an der Abnahme des Weinkonsums zu einem guten Teil der Wirt schuld sei, der seinen Gewinn von 100 bis 300 % beanspruche.» Unseres Erachtens dürfte sich der Gewinn des Wirtes aus dem Weinverkauf zwischen 80—130 % bewegen [3]). Auf alle Fälle wird der durch den Rückgang des Weinkonsums für den Wirt eingetretene Gewinnausfall weder durch Erhöhung der detaillierten Weinpreise noch durch Reduktion auf die Engrosbierpreise wettgemacht.

Ohne Zweifel hätte sich die verminderte Rentabilität im Wirtsgewerbe in der Preisbewegung der Wirtshausliegenschaften fühlbar machen müssen, wenn nicht die Massnahmen der Brauereiindustrie zur Förderung des Bierabsatzes auf dem Liegenschaftsmarkte eine entgegengesetzte Wirkung ausgelöst hätten.

Da das Gesetz der Massenproduktion für die Brauereiindustrie in ausgeprägtem Masse gilt, d. h. da mit Wachsen der Produktion die Herstellungskosten pro Einheit fabrizierten Bieres sinken, war jede Brauerei bestrebt, ihren Absatz zu erweitern. Es begann die bekannte Jagd nach dem Hektoliter. Durch Gewährung von Darlehen an die Wirte oder Kauf von Wirtschaften versuchte jede Brauerei, ihre Absatzstellen zu vermehren.

[1]) Schäfer-Rosenburger, E., a. a. O. 2, Seite 12.

[2]) Schauwecker, G., a. a. O. Seite 75.

[3]) Heute ist diese Gewinnmarge durch die anormal billigen französischen Weine vergrössert worden.

Die Expansion der Brauereiindustrie im Pintengewerbe.

		1899	1904	1914
a) Durch Kauf oder Bau von Pinten:				
Total der Brauereipinten		47	69	122
Mit bekanntem Preis		43	61	112
Kapitalwert in 1000 Franken		5,467	8,493	14,215
Durchschnittliche Zunahme pro Jahr .		—	605	567
Hypothekarische Belastung	in 1000 Fr.	4,478	6,803	11,873
Effektives investiertes Brauereikapital		989	1,690	2,342
Durchschnittliche Zunahme pro Jahr .		—	140	65
b) Durch Hypothekierung der Pinten:				
Total der kreditierten Pinten		100	110	106
Summe der Brauereihypotheken . . .	in 1000 Fr.	1,834	2,292	2,415
Durchschnittliche Zunahme pro Jahr .		—	91	12

Wenn man auch bei Betrachtung dieser Tabelle berücksichtigen muss, dass in den Jahren 1905—1914 durch den Kundenschutzvertrag vom Jahre 1907, der die bisher unter sich konkurrierenden Brauereien zu gemeinsamem Vorgehen vereinigte, für die Brauereipolitik eine neue Lage geschaffen wurde, so sind diese Zahlen doch miteinander vergleichbar; denn der Kundenschutzvertrag als solcher wirkte, wie noch näher dargelegt werden soll, auf die Verwendung des einen oder andern Systems der Kundschaftsgewinnung weder im günstigen noch ungünstigen Sinne. Die oben angeführte Tabelle gibt Aufschluss darüber, in welchen Jahren und auf welche Weise die Brauereien ihren Absatz zu erweitern und zu sichern versuchten. Bis zum Jahre 1899 benutzten die Brauer in erster Linie das *System der Kreditierung*, um die Wirte von sich abhängig zu machen. Dann traten die Brauereien immer mehr als Käufer von Wirtshausliegenschaften auf, der Kundschaftserwerb mit Hilfe der Kreditierung verlor an Bedeutung. 1899 betrug die Zahl der den Brauereien gehörenden Pinten 47, die Zahl der kreditierten Pinten dagegen 100. 1914 konstatierte man das umgekehrte Verhältnis. Die Zahl der Brauereipinten war auf 122 gestiegen, die der kreditierten Pinten stabil geblieben.

Das Verhältnis der Zahl der Brauereiwirtschaften zur Zahl der kreditierten Wirtschaften.

Zahl der Brauereiwirtschaften = 100 %

	1899	1904	1914
Besitz	100	100	100
Hypothekierung	212	159	86

Aus den Zahlen lässt sich deutlich erkennen, dass das früher von der Brauereiindustrie bevorzugte System der Kreditierung zugunsten des *Kaufsystems* liquidiert wurde. Für die Wahl des einen oder andern Systems der Absatzgewinnung dürften zwei Momente bestimmend sein: in erster Linie die *Wirtschaftlichkeit* der erworbenen Absatzstelle, in zweiter Linie der *Grad der Sicherheit* vor der Konkurrenz. Folgende Durchschnittszahlen zeigen die Veränderung der Wirtschaftlichkeit zugunsten des Kaufsystems.

	I. [1] 1888—1898		II. 1899—1904		III. 1905—1914	
	Fr.	%	Fr.	%	Fr.	%
Durchschnittliche Anzahlung der Brauereien bei Kauf von Pinten	17,600	100	20,100	114	17,700	100
Durchschnittliche Höhe der Bierhypothek pro kreditierte Pinte.	12,400	100	19,200	154	22,000	178

[1]) Saladin, V., a. a. O. Seite 79.

Die Ursachen dieser Entwicklung liegen wohl darin, dass einerseits die mit Beginn des Jahrhunderts über das Wirtsgewerbe hereingebrochene Krise die Wirte zu vermehrter Inanspruchnahme von Hypothekarkredit zwang, den sie in erster Linie von den Brauereien erhielten; anderseits verlangsamte sich die Preisentwicklung der Wirtshausliegenschaften, zahlreiche Liegenschaften kamen an die Gant, wo sie von den Brauereien meist auf Grund ihrer Stellung als Hypothekargläubiger oder Bürge übernommen wurden. Das Verhältnis der Brauereigantkäufe zu dem Total der Gantkäufe stellt sich wie folgt:

	1888—1898		1899—1904		1905—1914	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%
Total der Gantkäufe	26	100	32	100	37	100
Die Gantkäufe der Brauereien .	2	7,7	12	37,5	20	54,5
Total der Brauereikäufe [1]). . .	36	100	25	100	46	100
Davon an der Gant gekauft. .	2	5,6	12	48	20	43,4

[1]) Diese Zahlen stimmen nicht mit den in Tabelle V ausgewiesenen Zahlen überein, weil in jenen auch die Besitzwechsel innerhalb der Brauereien inbegriffen sind.

Die veränderte Lage auf dem Liegenschaftsmarkte, zahlreiche Konkurse, das wachsende Verlangen der Wirte nach Brauereikredit veranlasste die Brauereiindustrie vom System der Kreditierung zum System des Kaufes überzugehen. Diese Wandlung wurde gefördert durch den mit zunehmender Schärfe geführten Kampf um den Bierabsatz; es war natürlich für die Brauereien von grösstem Interesse, ihre Absatzstellen vor der Werbetätigkeit der Konkurrenzunternehmen zu schützen. Solange der Bierkonsum rasch und stetig stieg, spielte dieses Moment eine untergeordnete Rolle. Sobald jedoch der Bierkonsum sein Optimum erreicht hatte, d. h. der Bierkonsum pro Kopf der Bevölkerung keiner Steigerung mehr fähig war, versuchte man einander die Kundschaft abzujagen, indem man den Wirten verlockendere Angebote stellte. Wenn auch die von den Brauereien den Wirten kreditierten Darlehen durch die sogenannten Bierlieferungsverträge [1]) in ihrer absatzsichernden Wirkung gestärkt wurden, so bürgte diese vertragliche Bindung doch nicht dafür, dass der Wirt für alle Zeiten sein Bier von der kreditierenden Brauerei bezog. In den Jahren 1899—1906 [2]) wechselten von 101 Pinten, die im Laufe dieser Zeit Brauereikredit in Form von Hypotheken beansprucht hatten, 22 Wirtschaften (= 22 % aller durch Brauereien kreditierten Wirtschaften) ihren Brauereigläubiger, d. h. 22 Pinten vermochten trotz ihrer Abhängigkeit von den kreditierenden Brauereien zu einem andern Bierlieferanten überzugehen. Bei diesen 22 Wirtschaften versagte das Sicherungssystem der Kreditierung. Der Erwerb dieser Kundschaft kostete die akquirierenden Brauereien 449,000 Franken gegenüber 375,000 Franken der bisherigen Eigentümer, d. h. die Bierhypotheken dieser 22 Liegenschaften erhöhten sich infolge des Lieferantenwechsels um 74,000 Franken. Die Gefahr, die Absatzstelle zu verlieren oder sie um den Preis höherer Darlehen wieder für einige Zeit zu gewinnen, um später von neuem den immer wachsenden Forderungen der Wirte ausgesetzt zu sein, bewog natürlich die Brauereien, sich ihren Absatz durch Kauf der Wirtschaft dauernd zu sichern.

Die veränderte Wirtschaftspolitik der Brauereiindustrie, ihr häufiges Auftreten als Käufer von Wirtshausliegenschaften musste naturgemäss deren Preisentwicklung beeinflussen, wie die folgenden Zahlen zeigen [3]).

---

[1]) Saladin, V., a. a. O. Seite 80. Diese Bierlieferungsverträge weisen sehr zahlreiche, von Betrieb zu Betrieb verschiedene Varianten auf. Ihre Fassung bestimmt den Grad der Abhängigkeit des Wirtes resp. Liegenschaftsbesitzers von der Brauerei. Natürlich war jede Brauerei darauf bedacht, mit dem Wirt einen langfristigen Vertrag abzuschliessen, d. h. das Darlehen wurde gewährt, wenn sich der Wirt z. B. für 6 Jahre verpflichtete, das Bier bei der kontrahierenden Brauerei zu beziehen.

[2]) Infolge des im Jahre 1907 in Kraft tretenden Kundenschutzvertrages wurde unsere Periode 1899—1904 um zwei Jahre verlängert.

[3]) 1899 ist nicht berücksichtigt worden, da alle Preise, die in diesem Jahre gegolten haben, als Basiswerte = 100 gesetzt wurden.

Anteil der Brauereikäufe und Anteil der Privatkäufe an der Preisentwicklung der Basler Wirtshaus- (Pinten-) liegenschaften[1]).

Jahr	Zahl der freihändigen Brauereikäufe		Zahl der übrigen freihändigen Käufe		Preissteigerungen der Wirtshausliegenschaften hervorgerufen					
					a) durch freihändige Brauereikäufe			*b)* durch freihändige Privatkäufe		
	absolut	in % aller freihändigen Käufe	absolut	in % aller freihändigen Käufe	Preissteigerungssumme in 1000 Fr.	in % zur Preissumme *aller* freihändigen Käufe	Durchschnittssteigerung pro Kauf in 1000 Fr	Preissteigerungssumme in 1000 Fr.	in % zur Preissumme *aller* freihändigen Käufe	Durchschnittssteigerung pro Kauf in 1000 Fr.
1899/1900	7	26,2	19	73,8	102	22,8	14,5	346	77,2	18,2
1901/1902	3	17,5	33	82,5	159	25,3	53,0	471	74,7	14,2
1903/1904	7	20,0	28	80,0	51	8,6	13,0	662	91,4	25,7
1905/1906	8	25,8	23	74,2	15	9,2	1,9	149	90,8	6,0
1907/1908	20	44,5	25	55,5	120	27,6	6,0	316	72,4	12,1
1909/1910	5	20,0	20	80,0	— 8	— 4,0	— 1,6	207	104,0	10,3
1911/1912	7	25,0	21	75,0	65	18,5	9,2	287	81,5	13,6
1913/1914	7	35,0	13	65,0	106	69,2	15,1	47	30,8	3,2
1899/1904	**17**	**17,6**	**80**	**82,4**	**312**	**17,4**	**18,5**	**1479**	**82,6**	**18,4**
1905/1914	**47**	**31,5**	**103**	**68,5**	**306**	**23,3**	**7,9**	**1006**	**76,7**	**9,7**

Die absoluten und relativen Zahlen über die durch Handänderungen hervorgerufenen Preissteigerungen geben an, wie gross die jährlich durch die Brauerei- und Privatkäufe hervorgerufenen Preissteigerungen waren. Die Verhältniszahlen lassen erkennen, dass die *Wirkung der Brauereikäufe auf die Preisentwicklung für die Periode 1899—1904 mit zirka 17 %, für die Jahre 1905—1914 mit zirka 23 % bemessen werden muss, d. h. dass etwa 17 % resp. 23 % der Preissteigerung der Basler Wirtshausliegenschaften auf die Brauereipolitik zurückzuführen ist.*

Auffallend ist die hohe Zahl von freihändigen Brauereikäufen und ihr relativ hoher Anteil an der Preissteigerung in den Jahren 1907/08 und 1913/14[2]). Diese Erscheinung berührt um so merkwürdiger, als mit dem

[1]) Nur diejenigen Preise wurden gezählt, deren Entwicklung gegenüber einem frühern Preis konstatiert werden konnte; es sind somit nicht berücksichtigt worden erstens alle 1899 getätigten Käufe, alle jene Käufe, bei welchen der Verkäufer Erbauer war, ferner alle jene Preise, bei welchen der Preis des freihändigen Kaufes *vor* dem Gantpreis nicht bekannt ist. Da bei der Berechnung des Indexes die Gantpreise unberücksichtigt blieben, ist die Eliminierung solcher Fälle eine Forderung der Vergleichbarkeit.

[2]) Die Zunahme der Brauereiwirtschaften ist um so merkwürdiger, als 1910 abgelaufene schweizerische Kundenschutzverträge von dem Distrikt angehörenden Brauereien im Mai 1911 in einem sogenannten Distriktsvertrag erneuert wurden. Der Kundenschutz besteht für Basel seit 1907 beinahe ununterbrochen bis heute.

Jahre 1907 der Kundenschutzvertrag dem heissen Konkurrenzkampf um den Bierabsatz ein Ende setzte und anzunehmen wäre, dass für die Dauer des Vertrages die Akquirierung von Absatzstellen durch Kauf und Kreditierung aufhört, da sich die Vertragskontrahenten in § 1 des Kundenschutzvertrages bis zum Ablauf des Vertrages absoluten Kundenschutz zusicherten. Man sah im Kundenschutzvertrag das erste Mittel, die Kauf- und Kreditierungstätigkeit zum Stillstand zu bringen. *Schöllhorn* schreibt darüber: «Was als wesentliche Errungenschaft des Kundenschutzvertrages vom Standpunkt der Brauer aus angesehen wird, ist: 1. die Einschränkung der Spekulation mit Wirtschaftsanwesen; 2. eine erhebliche Verminderung der an die Wirte zu gewährenden Darlehen.» [1]) In einem Bericht der Handelskammer Basel heisst es: «Der im Jahresbericht 1906 erwähnte Schutzvertrag hat sich vorzüglich bewährt. Der Zweck, den man mit dem Schutzvertrag erreichen wollte, Beseitigung der ungesunden Konkurrenz und deren Begleiterscheinungen, wie übermässige Belehnung der Wirtschaften und daraus resultierende unnatürliche Steigerung der Liegenschaftspreise usw., ist erreicht, und die Hektoliterwut ist erheblich gedämpft worden.» Dass der Kundenschutzvertrag in unserm Falle die Begleiterscheinungen ungesunden Konkurrenzkampfes nicht zu beseitigen vermochte, zeigen obige Zahlen [2]). Der Kundenschutzvertrag wurde eben mancherorts nur als eine Atempause vor dem neuen Ringen um den Absatz angesehen und deshalb seitens einzelner Brauereien voll ausgenützt, um neu gestärkt dem kommenden Streit entgegenzugehen. *Der Kundenschutzvertrag von 1907 hat die Wirtschaftspolitik der Brauereien für die Jahre der Vertragsdauer nicht zu ändern vermocht; eine a priori zu erwartende stabilierende Wirkung des Kundenschutzvertrages auf die durch Brauereipolitik hervorgerufene Preisentwicklung der Wirtshausliegenschaften ist nicht eingetreten.*

Die Ergebnisse der Untersuchung seien im folgenden kurz resümiert.

I. Periode 1899—1904: Sie ist durch Übereinstimmung der Preisentwicklung mit dem allgemeinen Konjunkturverlauf charakterisiert. In den Krisenjahren 1901/02 und 1903 geraten zahlreiche Liegenschaften an die Gant, die Konkursursache liegt aber in den finanziellen Verhältnissen des Eigentümers. Im Durchschnitt folgen den Gantpreisen immer freihändige Preise, welche die Höhe der von den Konkursiten bezahlten Preise wieder erreichen. Die Preise sind fest, was zum Teil auf die spekulative Nachfrage zurückzuführen ist. Daneben spielt noch die von Jahr zu Jahr zunehmende Kauftätigkeit der Brauereien eine Rolle.

---

[1]) Schöllhorn, G., a. a. O. Seite 53.

[2]) Siehe auch Tabelle V.

II. Periode 1905—1914: Sie unterscheidet sich von der ersten wesentlich durch die langsamere Preisentwicklung. Die infolge der Spekulationstätigkeit übersetzten Liegenschaftspreise konnten sich nicht halten, die geringen Gewinne für Liegenschaften mit kurzem Besitzalter hielten die Spekulation ab, sich weiter im Liegenschaftshandel mit Wirtshäusern zu betätigen. Bei weiterm Verkauf der Gantliegenschaft erlitten die Gantkäufer in der Regel Verluste. Die ungünstigen Momente wurden zum Teil durch die vermehrte Kauftätigkeit der Brauereien ausgeglichen, deren Nachfrage eine weitere Preissenkung verhinderte.

II. Die Preisentwicklung in den Jahren 1915—1924 und ihre Ursachen.

a) Der Einfluss der generellen Konjunkturmomente.

Während des Krieges war die Konjunktur im Wirtsgewerbe ausserordentlich schlecht. Wie aus den folgenden Zahlen zu ersehen ist, sank der Index von 126 (Stand 1914) auf 125; in den Jahren 1921/22 setzte eine Aufwärtsbewegung ein, die zwar bei 130 schon aufhörte, sich aber in den Jahren 1923/24 auf dieser Höhe halten konnte.

Jahr	Index der Preisentwicklung	Zahl der Gesuche betr. Errichtung einer Wirtschaft	Zahl der Handänderungen, davon		Zahl der Inhaberwechsel
			freihändige Käufe	Gantkäufe	
1899—1914 *)	—	26	18	4	82
1915	125	2	30**) 5	7	64
1916		3	4	7	59
1917	125	4	0	1	52
1918		0	2	2	37
1919	125	0	3	2	51
1920		2	8	6	51
1921	130	1	7	7	47
1922		4	10	7	45
1923	130	2	55	5	71
1924		10	39	2	86

*) Für 1899—1914 handelt es sich um *Durchschnitts*zahlen.

**) Die hohe Zahl der freihändigen Käufe im Jahre 1915 rührt daher, dass in diesem Jahr die Brauereien Sternenberg A.-G. und Löwenbräu A.-G. ihren Bestand an Wirtshäusern an die Warteck- und Feldschlösslibrauerei veräusserten.

Die Zahl der jährlich beim Polizeidepartement eingereichten Gesuche betreffend Errichtung einer Wirtschaft sank in den Jahren 1918 und 1919 auf Null. Die gewaltige Steigerung der Baukosten machte die Errichtung nicht nur von Wirtshäusern, sondern, wie wir noch sehen werden, auch von Wohnhäusern unrentabel, da die Steigerung der Liegenschaftseinnahmen keineswegs der Baukostenteuerung entsprach. Der Rückgang der Gesuche zeigt also nur, dass die Rentabilität im Wirtsgewerbe nicht im Verhältnis zu den Baukosten stieg, doch lässt sich daraus über die Entwicklung der Rentabilität im Wirtsgewerbe nichts entnehmen. Sie kann erst auf Grund der Zahlen betreffend Handänderungen und Inhaberwechsel beurteilt werden. Die Anzahl der Handänderungen zeigt deutlich, dass die Vorliebe für Wirtschaften nachgelassen hat. Die früher so zahlreichen freihändigen Käufe werden in den Kriegsjahren selten, dafür nehmen die Gantkäufe zu. Sie übertreffen die freihändigen Käufe sogar zahlenmässig. In den Jahren 1915 bis 1918 kamen 17 Liegenschaften an die Gant, während nur 11 freihändig verkauft wurden. Auch die Zahl der jährlichen Inhaberwechsel ist in den Kriegsjahren besonders klein. Der schlechte Geschäftsgang im Wirtsgewerbe hielt alle ausserhalb des Wirtsgewerbes stehenden Personen ab, sich diesem zuzuwenden, anderseits versuchten die Verpächter von Wirtestellen den Pächter durch Zinsnachlässe und Stundungen auf der Pachtstelle zu halten, weil die Gefahr bestand, dass die Pachtstelle keinen neuen Pächter mehr finden würde [1]). Im Jahre 1922 und besonders in den beiden darauffolgenden Jahren 1923 und 1924 bessern sich die Verhältnisse bedeutend. Die Konjunktur scheint in starkem Aufstieg begriffen zu sein, die Stagnation auf dem Wirtshausliegenschaftsmarkte ist überwunden. Die Intensität des Besitzwechsels erreicht eine Stärke wie nie zuvor, sogar das Jahr 1899, das bisher am meisten Handänderungen aufwies, wird in dieser Hinsicht übertroffen: Im Jahre 1923 wechselten 20 %, 1899 19 % aller Wirtshausliegenschaften ihren Eigentümer.

Als Ursachen dieser Entwicklung sind folgende Momente hervorzuheben. Der Krieg hat eine wirtschaftliche Lage geschaffen, die von derjenigen der Vorkriegszeit wesentlich abweicht. Vor dem Kriege konnte die Intensität der Wohnungsproduktion als Symptom der allgemein wirtschaftlichen Entwicklung gelten. In den Kriegsjahren trat eine starke Baukostenteuerung ein, die zur völligen Stagnation im Baugewerbe führte. Es stellt sich die Frage ob auch für diese Jahre die spezifische Konjunktur im Basler Baugewerbe als Symptom der allgemein wirtschaftlichen Lage angesehen werden darf. Folgende Zahlenreihen zeigen den allgemeinen Konjunkturverlauf.

---

[1]) Bericht der Basler Handelskammer über die Brauereiindustrie, 1916.

Allgemeine Konjunkturerscheinungen in Basel [1]).

Jahr	Eröffnete Konkurse	Wohnungsproduktion in 1000 m³ umbauten Raumes	Leerstehende Wohnungen		Arbeitsmarkt		auf je 100 offene Stellen
			überhaupt	in % des Bestandes	offene Stellen	Stellensuchende im ganzen	
1911	123	231	484	1,5	18,070	32,388	180
1915	82	84	1152	3,3	15,923	21,027	132
1916	69	56	989	2,8	17,776	21,538	121
1917	55	54	759	2,2	18,873	21,797	115
1918	42	24	182	0,5	18,374	22,711	124
1919	57	16	70	0,2	19,972	34,666	174
1920	80	94	207	0,6	31,140	38,920	125
1921	102	190	186	0,5	17,321	49,453	285
1922	88	123	159	0,5	18,631	57,462	308
1923	80	118	71	0,2	18,960	48,150	254
1924	93	188	84	0,2	22,145	34,206	154

Es fällt auf, dass die baugewerbliche und die übrige industriell-wirtschaftliche Konjunktur sich nicht mehr parallel bewegen. In den Kriegsjahren ist die Lage auf dem Arbeitsmarkt sehr günstig. Die Zahl der Stellensuchenden pro 100 offene Stellen war bis 1918 sehr gering, während zu dieser Zeit die Wohnungsproduktion den seit Jahrzehnten niedrigsten Stand erreichte (siehe Diagramm I). Der Depression im Baugewerbe steht eine günstige Entwicklung in den übrigen Wirtschaftszweigen gegenüber. In den Nachkriegsjahren bricht eine Krise über das Basler Wirtschaftsgebiet herein. Die Zahl der Konkurse übersteigt in dieser Zeit bedeutend diejenige der Kriegsjahre. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Stellensuchenden rasch zu. Dagegen besserte sich der Geschäftsgang im Basler Baugewerbe, die Depression wird überwunden; es beginnt wieder ein Aufstieg. Die Konjunktur im Baugewerbe entspricht nicht mehr der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung. Zu beachten ist noch, dass die Gegensätzlichkeit zwischen baugewerblicher und allgemein wirtschaftlicher Konjunktur noch deutlicher zutage treten würde, wenn in der Zahl der Stellensuchenden die Bauhandwerker ausgeschieden wären.

Dieser Antagonismus zwischen der allgemein wirtschaftlichen und der baugewerblichen Konjunktur erschwert die Beurteilung des Konjunkturverlaufes in den Kriegs- und Nachkriegsjahren. Würden wir uns an die frühere Darstellungsweise halten, so müssten wir für die Kriegsjahre eine ungünstige wirtschaftliche Entwicklung feststellen. Die Zahl der Stellensuchenden oder

[1]) Die Zahlen betreffend Konkurse, leerstehende Wohnungen und Arbeitsmarkt wurden dem Statistischen Jahrbuch des Kantons Baselstadt, 1924, entnommen (Seiten 132, 146, 164).

der Konkursfälle aber ergibt für die Kriegsjahre ein günstiges, für die Nachkriegsjahre ein ungünstiges Bild. Die Lage lässt sich nur beurteilen, wenn die einzelnen Momente, die zu der gegensätzlichen Entwicklung führten, untersucht werden.

Indexziffern für die Wohnungsproduktion, Baukosten [1]), *Mietpreise* [2]), *Nahrungsmittel und Realeinkommen* [3]).

Jahr	Wohnungsproduktion	Baukosten	Miete	Nahrungsmittel	Realeinkommen
1911—1913 . .	100	100	100	100	100
1915	31,1	100	104	117	84,9
1916	20,7	110	105	133	78,4
1917	20,0	140	109	164	72,5
1918	8,9	230	113	207	75,7
1919	5,9	250	121	221	92,2
1920	34,8	260	136	218	100,3
1921	70,3	240	153	201	108,0
1922	45,5	200	160	160	131,5
1923	43,7	180	163	157	118,4
1924	69,6	180	169	166	—

Aus diesen Zahlen geht hervor, dass die Mieten nicht im Verhältnis zu den Baukosten gestiegen sind, was natürlich den Wohnungsbau zu Zwecken der Ertragserzielung vollständig lahmlegen musste. Die Bautätigkeit wurde in einem Zeitpunkt aufgenommen, in dem das Verhältnis von Kosten und Ertrag noch nicht im Gleichgewicht war, weil der Wohnungsbau durch Subvention seitens des Kantons und des Bundes zur Linderung der Wohnungsnot und der Arbeitslosigkeit unterstützt wurde [4]). Das private Kapital hielt sich zunächst noch vom Wohnungsbau fern, denn die Erträge deckten die Kosten des Baues nicht. Die private Bautätigkeit hat wahrscheinlich

[1]) Die Baukostenteuerung ist nicht auf die Basis 1911/13 = 100 % umgerechnet worden, weil die Berechnung von 1915 an sich auf anderes Material stützt wie bis 1914. Immerhin dürfen wir auch für die drei Vorkriegsjahre 1911/13 die Baukosten gleich 100 setzen. Die Baukostenteuerung beginnt erst mit dem Jahre 1916.

[2]) Statistisches Jahrbuch des Kantons Baselstadt, 1924, Seite 199.

[3]) Notz E., a. a. O. Seite 99.

[4]) Verwaltungsbericht des Baudepartements Baselstadt: 1920 wurden 108 Bauten subventioniert, nämlich 17 kommunale, 38 Genossenschafts- und 53 Privatbauten.

in den Jahren 1923/24, vielleicht noch später eingesetzt. Nach den Mitteilungen des statistischen Amtes des Kantons Baselstadt betrug die Mietpreissteigerung für reine Mietwohnungen mit drei Zimmern ohne Mansarden, die beim Wohnungsnachweis abgemeldet wurden, nachdem sie ihren Mieter gefunden hatten, für das Jahr 1922 82 %. Die Differenz gegenüber der oben angegebenen Teuerung von 60 % rührt daher, dass die Erhöhung der Mietpreise für Wohnungen, deren Insassen das Logis selten wechseln, nicht so schnell eintritt, wie bei häufigem Wohnungswechsel. Da für Neubauten die Höhe der bei Neuvermietung geforderten Mietpreise massgebend ist, kann man annehmen, dass im Jahre 1923 das Gleichgewicht zwischen Mietpreisen und Baukosten wieder hergestellt war.

Jedoch nicht die Höhe der Mietpreise, sondern erst die Antwort auf die Frage, weshalb die Mieten im Vergleich zu allen andern Lebensunterhaltsmitteln so wenig gestiegen sind, gibt die Erklärung für den starken Rückgang des Wohnungsbaues. Die Nahrungsmittelpreise stiegen bis 1919 um 121 %, während die Mieten sich nur um 21 %, also gerade um 100 % weniger, erhöhten. Wenn man auch berücksichtigt, dass die Zahl der leerstehenden Wohnungen bis 1917 relativ gross war, weil zahlreiche Ausländer in Kriegsdienst gehen mussten, so erscheint doch die Steigerung äusserst gering und ist nur aus der Bewegung des Realeinkommens der Bevölkerung zu verstehen, das mit Kriegsbeginn erheblich gefallen ist und im Jahre 1917 27,5 % weniger betrug als 1911/13. Da das Realeinkommen auf Grund der Nahrungskosten einer Normalfamilie berechnet wurde und die sonstigen Ausgaben für den Lebensunterhalt nicht inbegriffen sind, so besagt das, dass die Steigerung der Lebensmittelpreise schneller fortgeschritten ist als die Erhöhung des Lohneinkommens. Die Lohnempfänger waren gezwungen, ihren Haushaltungsplan zu ändern und ihre Ausgaben einzuschränken. Wie sich diese Sparpolitik auf das Verhältnis von den Mietpreisen zu den Totalausgaben auswirkt, zeigen folgende Zahlen (siehe Tabelle auf der folgenden Seite).

Die Befriedigung der Nahrungsbedürfnisse als unelastischer Bedürfnisse konnte nur relativ wenig eingeschränkt werden. Die Intensität der Nachfrage nach Lebensmitteln wird von dem Sinken der Kaufkraft kaum betroffen. Die Reduktion des Realeinkommens wirkt sich vor allem auf die Nachfrage nach Gütern aus, die zur Befriedigung der dem Nahrungsbedürfnis an Dringlichkeit nachstehenden Bedürfnissen dienen. Dabei darf allerdings nicht vergessen werden, dass neben diesen von der Einkommensgestaltung ausgehenden Wirkungen «auch die objektiven» Momente von der Angebotseite her, z. B. wechselnde Ernten und dergleichen, zur Geltung kommen [1]).

[1]) Liefmann, R., a. a. O. Seite 27.

Jahresausgabe einer fünfköpfigen Normalfamilie 1911—1924 [1]).

Jahr	Mietausgaben	Total der Ausgaben	Verhältnis der Miete zu den Totalausgaben
	Fr.	Fr.	%
1911—1913	433	2142.80	20,2
1914	454	2239.03	20,2
1915	450	2407.23	18,6
1916	456	2652.17	17,1
1917	472	3201.68	14,7
1918	490	4041.07	12,1
1919	527	4345.83	12,1
1920	591	4442.75	13,3
1921	662	4174.71	15,9
1922	694	3549.83	19,5
1923	707	3463.01	20,4
1924	733	3601.49	20,3

Die Verschiebung in der Kaufkraftstärke der auf den einzelnen Teilmärkten sich auswirkenden Nachfrage muss letzten Endes als Ursache der nun gegensätzlichen Entwicklung von früher parallellaufenden Konjunkturerscheinungen bezeichnet werden. Damit ist auch die Erklärung für die schlechte Konjunktur im Wirtsgewerbe gegeben, die gleichfalls der Bewegung auf dem Arbeitsmarkte entgegenläuft. *Das Sinken des Realeinkommens bewirkte einen Rückgang des Wein- und Bierkonsums. Die schlechte Konjunktur im Wirtsgewerbe ist eine Folge der eingeschränkten Lebenshaltung der breiten Volksschichten, die bei geringerem Realeinkommen für den Wirtshauskonsum weniger ausgeben können als früher.*

In den Jahren 1919 und 1920 erreichte das Realeinkommen wieder seinen Vorkriegsstand, doch erfuhren die Steuern eine Steigerung von rund 90 % [2]), so dass das erhöhte Realeinkommen sich nicht zugunsten des Geschäftsganges im Wirtsgewerbe auswirken konnte. Von gleicher Wirkung wird die Steuererhöhung auf die Mietausgaben gewesen sein. Während die Miete 1920 nur 13,3 % der Gesamthaushaltungsausgaben betrug, erholte sie sich im Jahre 1922 auf 19,5 %, was übrigens auffallend mit der in diesem Jahr auch für das Wirtsgewerbe zu konstatierenden Besserung übereinstimmt. Das im

[1]) Statistisches Jahrbuch des Kantons Baselstadt, 1924, Seite 199. Die Verhältniszahlen wurden errechnet.

[2]) Statistisches Jahrbuch des Kantons Baselstadt, 1924, Seite 182.

Jahre 1923 wiederhergestellte normale Verhältnis von Miete und Totalausgaben lässt vermuten, dass die Lebenshaltung den Vorkriegsstand erreichte. *Die gute Konjunktur im Wirtsgewerbe ist darauf zurückzuführen, dass der frühere Lebensstandard der Bevölkerung wiederhergestellt war.*

Somit ist im allgemeinen in erster Linie die durch das sinkende Realeinkommen begründete Einschränkung in der Lebenshaltung als Ursache der schlechten Konjunktur im Wirtsgewerbe anzusehen. Im folgenden soll nun untersucht werden, wie die Preisentwicklung von Wein und Bier als spezifischer Faktor die Entwicklung der Wirtshausausgaben beeinflusst hat.

b) Die Wirkung der Brauereipolitik in den Jahren 1915—1924.

Durch die wirtschaftlichen Schwierigkeiten nach Ausbruch des Krieges wurden die Brauer zu engerer Zusammenarbeit gezwungen. Im August 1914 kam der Mobilisationskundenschutzvertrag zustande. Er stimmt in allen Punkten mit dem ersten Kundenschutzvertrag von 1907 überein, einzig die Entschädigung für Kundenwechsel wurde von Fr. 10 pro Hektoliter auf Fr. 20 erhöht [1]). Später schlossen sich die Brauer unter dem Druck der misslichen Wirtschaftslage noch näher zusammen [2]).

Die Brauer hatten zwei Möglichkeiten, die Preissteigerung der Rohstoffe auf den Konsumenten zu überwälzen. Der Weg der indirekten Preiserhöhung führte zur Stammwürzeverringerung. Die Stammwürze wurde zum erstenmal im November 1914 von 12 auf 10 % herabgesetzt. Die immer knapper und teurer werdenden Rohstoffe zwangen die Brauereien schliesslich zu einer direkten Bierpreiserhöhung (siehe Tabelle auf der folgenden Seite).

Im Lauf der Jahre 1920—1924 wurde, «obwohl in der gesetzlichen Regelung des Stammwürzgehaltes keine Änderung eintrat, durch Vereinsbeschluss dessen untere Grenze erhöht, und die bessere Malzversorgung gestattete den Brauereien, die Stärke des Bieres der Qualität vor dem Krieg anzunähern». [3]) Von besonderem Interesse ist die Entwicklung des Detailpreises, dessen Höhe für die Entwicklung des Bierkonsums bestimmend ist. Neben der Detailpreiserhöhung spielt eine wichtige Rolle für die Gestaltung des Bierkonsums die Stammwürzeverringerung, die bei starken Reduktionen einer Qualitätsverschlechterung gleichkommt. Dass als Folge der Bierpreiserhöhung der

---

[1]) Schmidt-Bellod, G. a. a. O. Seite 86.

[2]) Dito. Dem Mobilisationskundenschutz folgte im Jahre 1916 ein neuer Kundenschutzvertrag, der in gewisser Hinsicht den Wirten eine Milderung brachte. 1917 wurde ein Kontingentierungsvertrag abgeschlossen, dem drei Nachträge folgten.

[3]) Bericht über Handel und Industrie, Jahrgang 1919, Seite 366, und 1920, Seite 352.

Die Bierpreisentwicklung in den Jahren 1914—1924.

	1914	1916	1917 (März)	1917 (Juni)	1917 (Juli)	1924
a) Der direkte Aufschlag[1]:						
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Engrospreis per hl . .	21. —	27. —	34. —	45. —	40. 50	40. 50
Detailpreise:						
pro 3 dl-Glas . . .	—. 15	—. 20	—. 20	—. 30	—. 25	—. 25
pro 4 dl-Glas . . .	—. 15	—. 20	—. 25	—. 35	—. 30	—. 30
pro 5 dl-Glas . . .	—. 20	—. 25	—. 30	—. 40	—. 35	—. 35
pro hl	37. 50	50. —	62. 50	87. 50	70. 50	70. 50
+ 5 % Schanknutzen	1. 10	1. 45	1. 70	2. 25	2. 10	2. 10
Roherlös des Wirtes .	38. 60	51. 45	64. 20	89. 75	72. 60	72. 60
— Einkaufspreis . . .	21. —	27. —	34. —	45. —	40. 50	40. 50
Bruttogewinn d. Wirtes	17. 60	24. 45	30. 20	44. 75	32. 10	32. 10

b) Der indirekte Aufschlag[2]:

	1914 (Nov.)	1917 (März)	1918 (Mai)	1918 (Okt.)	1919
Stammwürzeverringerung von	14, 12%	8—9%	5,5—6,5	4%	8%

[1]) Schmid-Bellod, G., a. a. O. Für 1914 und 1916 ist hier im Anschluss an die Angaben von Schäfer der Engrospreis mit Fr. 2 niedriger angegeben wie bei Schmid-Bellod, der einen Bierpreis von Fr. 23 resp. 29 anführt.

[2]) Schmid-Bellod, G., a. a. O. Seite 100.

Bierkonsum für die Brauereien katastrophal zurückging und zur Betriebskonzentration führte, ist bekannt. Leider fehlen uns für die Stadt Basel Zahlen über die Entwicklung des Bierkonsums. Wir benützen im folgenden die Ziffern über den Gesamtausstoss der schweizerischen Brauereien, die zeigen, wie die Preiserhöhung und nicht zu vergessen die gleichzeitig notwendig gewordene Einschränkung der Lebensweise zum Rückgang des Bierkonsums geführt haben.

Der gesamte Bierausstoss in der Schweiz.

In 1000 hl.

1913	2969 = 100 %	1919	889 = 30 %
1914	2811 = 95 %	1920	1043 = 35 %
1915	2130 = 72 %	1921	1343 = 45 %
1916	1703 = 57 %	1922	1350 = 46 %
1917	1241 = 42 %	1923	1410 = 47 %
1918	842 = 28 %	1924	1550 = 52 %

Deutlich macht sich die Wirkung der dritten Bierpreiserhöhung vom Juni 1917 und die weitere Qualitätsverschlechterung bemerkbar. Der Bierausstoss betrug im Mai 1917 209,000 hl, im Juni dagegen 97,000 hl, und die Brauereiindustrie vermochte bis 1924 nicht, das durch den Krieg verlorene Terrain wieder zu gewinnen. Das Verhältnis der Weinpreis- zur Bierpreissteigerung, das die Konkurrenzfähigkeit des einen Getränkes gegenüber dem andern bestimmt, darf nicht unberücksichtigt bleiben.

Preissteigerung von Wein[1]) *und Bier* (Engrospreise).

	1911/14	1915	1916	1917	1918	1919	1920	1921	1922	1923	1924
					in Franken per hl						
Wein	68	66	75	79	142	116	125	140	86	77	121
Bier	21	21	27	40,5	40,5	40,5	40,5	40,5	40,5	40,5	40,5
					in Prozenten						
Wein	100	97	110	116	208	170	183	205	126	113	177
Bier	100	100	126	176	176	176	176	176	176	176	176

Diese Zahlen lassen vermuten, dass der Wein dem Bier wohl kaum allzu stark Konkurrenz bereitet hat. Wenn auch berücksichtigt werden muss, dass das Bier durch seine Qualitätsverschlechterung gegenüber dem Wein in Nachteil geriet, so ist doch kaum anzunehmen, dass diejenigen Volksschichten, die bei der relativ geringen Bierpreiserhöhung ihren Bierkonsum einschränken mussten, zum teurern Weinkonsum übergingen. Eher dürfte der billigere Mostkonsum dem Bierkonsum gefährlich geworden sein. Die Schweizerische Wirtezeitung meldet [2]): «Die im Juni (1917) erfolgte Preiserhöhung auf Fr. 45 pro Hektoliter Bier hatte einen gewaltigen Rückgang im Konsum zur Folge, so dass die Brauereien sich gezwungen sahen, auf Reduzierung der Detailpreise zu dringen. Der Bierausschank wurde durch den Mostausschank

[1]) Diese Durchschnittspreise für Wein sind aus den Angaben der Schweiz. landwirtschaftlichen Marktzeitung, Brugg, Jahrgänge 1911—1924, errechnet worden. Die Preise stellen *voraussichtliche* Marktpreise dar. Es sind Jahr für Jahr in der Mehrzahl Angaben über die gleichen Weinsorten. Es wurden die Preise der gewöhnlichen Weine verwendet. Die oben benützten Werte sind *Median*werte, die aus einer Reihe von zirka 24 Preisen festgestellt wurden. Die Statistik muss als grob bezeichnet werden, nichtsdestoweniger kann man sie für einen Vergleich zwischen den Preisentwicklungen der beiden Getränke benützen.

[2]) Schweiz. Wirtezeitung, Jahrgang 1917, Nr. 38.

zu ersetzen versucht. In Baselstadt wurde letzterer direkt forciert und erreichte einen Umsatz von 150,000 Hektoliter [1]).»

Als Anhaltspunkte dafür, in welchem Verhältnis der Konsum der einzelnen Getränke sich verschoben hat, dienen folgende Verhältniszahlen [2]):

Durchschnittliche Ausgaben für alkoholische Getränke im Verhältnis zu den Totalausgaben für Nahrungs- und Genussmittel.

	1912 %	1919 %	1920 %	1921 %	1922 %	1923 %
Nahrungs- und Genussmittel .	100	100	100	100	100	100
Wein	2,4	3,9	4,3	2,9	3,3	3,0
Bier	4,2	1,2	1,3	1,6	1,4	1,6
Most	0,1	0,4	0,2	0,4	0,3	0,4
Liköre und Branntwein . . .	0,2	0,2	0,4	0,1	0,4	0,2
Total der Ausgaben für im Wirtshaus konsumierte alkoholische Getränke *) . . .	6,9	5,7	6,2	5,0	5,4	5,2

*) Auch die Ausgaben ausserhalb des Haushaltes sind inbegriffen.

Die Zahlen wurden vom statistischen Amt des Kantons Baselstadt auf Grund von Haushaltungsrechnungen errechnet; dies Resultat kann durch Zufälligkeiten aller Art beeinflusst worden sein. Doch ist es vielleicht kein Zufall, dass relativ die Ausgaben für Bier von 1912 bis 1919 um 3 % gesunken, hingegen die für Wein gestiegen sind.

Wie sich der Verdienst der Wirte an den einzelnen Getränken entwickelt hat, entzieht sich leider unserer Kenntnis. Der Wirteverdienst dürfte sich pro konsumierte Einheit Wein oder Bier [3]) nicht vergrössert haben; die den Geschäftsumsatz verringernden Preissteigerungen der beiden Getränke lassen eher vermuten, dass die Wirte sich mit einem geringern Profit begnügen mussten, um den Konsum nicht ganz zu verlieren.

Nicht das Sinken des Realeinkommens allein, sondern das Zusammentreffen der geminderten Kaufkraft mit der Preissteigerung von Wein und Bier ist schuld an der schlechten Konjunktur im Wirtsgewerbe.

Die ganze Einstellung der Brauereien gegenüber dem Wirtsgewerbe war durch diese misslichen Umstände bedingt. Es verdient Beachtung, dass für

[1]) In welchem Zeitraum ist nicht angegeben.

[2]) Statistisches Jahrbuch des Kantons Baselstadt, 1923, Seite 187.

[3]) Dieser Verdienst darf nicht mit dem oben angegebenen Bruttoverdienst verglichen werden, denn in diesem sind die weiteren Kosten, z. B. Eis und dgl., nicht inbegriffen.

das Jahr 1915, das zweite Jahr des Mobilisationskundenschutzvertrages, eine mit den Jahren 1907/1912 übereinstimmende Entwicklung zu beobachten ist. Im Jahre 1915 gingen 7 Wirtschaften in den Besitz der Brauereien über. Der Kundenschutz übte also auch in diesem Jahr keine einschränkende Wirkung auf die Expansion der Brauereiindustrie aus. *Beide Kundenschutzverträge beeinflussen die Ausdehnung des Immobilienbesitzes der Brauereien nicht.* Jedoch ist das Jahr 1915 das letzte in der langen Reihe von Jahren, in denen die Brauereien durch Kauf und Kreditierung ihren Absatzkreis erweiterten. In dieses Jahr fällt die Übernahme der «Aktienbrauerei zum Sternenberg in Liq.» und des «Basler Löwenbräu in Liq.» durch die Brauereien Warteck und Feldschlösschen. Diese Betriebskonzentration ist nicht auf den mit Ausbruch des Krieges beginnenden Konsumrückgang zurückzuführen. Die Liquidation der beiden Brauereien wurde schon im März (Löwenbräu) resp. im Mai (Sternenberg) 1914 beschlossen [1]). Die gespannte finanzielle Lage der Brauereiindustrie in den Jahren 1916—1922 gestattete nicht, weitere Kapitalien illiquid in Liegenschaften anzulegen. Im ganzen wurden durch die Brauereien drei Wirtschaften gekauft, und zwar an der Gant. *Die Brauereien verhielten sich in dieser Zeit auf dem Wirtshausliegenschaftsmarkte passiv.* Von 1919 an macht sich eine Tendenz zur Verminderung der Brauereihypotheken geltend. 1924 sind anstatt 92 nur noch 72 kreditierte Wirtschaften mit einem Hypothekenkapital von 1,452,000 Franken vorhanden. Sobald es die Marktlage erlaubte, setzte die Veräusserung von Brauereiwirtschaften ein. 1921 befanden sich noch 133 Wirtschaften im Besitze der Brauereien, wovon 124 einen Kapitalwert von 15,2 Millionen aufwiesen. 1924 gehörten ihnen nur noch 97 Wirtschaften, von denen 79 einen Kapitalwert von 10,7 Millionen repräsentierten. 1922 liquidierte die Brauerei zum Greifen. Ihr ganzer Immobilienbesitz wurde von einem Konsortium, bestehend aus den Brauereien Warteck, Aktienbrauerei und Salmenbräu Rheinfelden, übernommen [2]). Dieses verkaufte in der Folge einen Teil der Liegenschaften. In den Jahren 1922/23 und 1924 veräusserten die Brauereien 33 ihrer Wirtschaften, das sind 28 % aller in dieser Zeit erfolgten Handänderungen. Dieser Massenverkauf musste die Preissteigerung der Wirtshausliegenschaften, die mit der Besserung der wirtsgewerblichen Konjunktur einsetzte, ungünstig beeinflussen. Die Brauereien verkauften ihre Liegenschaften, die sie seinerzeit entweder an der Gant oder bei Liquidationen der frühern Brauereien sehr billig erworben hatten, mit gutem Gewinn. Im Vergleich zu dem früher von Privatpersonen bezahlten Einzelpreis waren die Verkaufspreise jedoch niedrig. Bei Liegenschaften, für welche seinerzeit von den Brauereien ein Totalpreis bezahlt wurde, kann

[1]) Finanzjahrbuch 1914.
[2]) Jahresbericht der Basler Handelskammer, Abteilung Brauereiindustrie, 1922.

nur die Differenz zwischen dem Erlös und dem früheren Einzelpreis berechnet werden. Pro verkaufte Brauereiwirtschaft ergibt sich ein durchschnittlicher Mindererlös von Fr. 1300, während die übrigen Verkäufe resp. Käufe einen durchschnittlichen Mehrerlös von Fr. 13,200 aufweisen. *Die Brauereien verkauften billig, und zwar hatten sie durchschnittlich kapitalkräftigere Abnehmer als private Verkäufer.* Bei Ankauf einer Brauereiwirtschaft wurden durchschnittlich 12,4 % der Preissumme bar anbezahlt, während die Privaten sich mit einer Anzahlung von 9,4 % zufrieden gaben. Die Brauereien suchten möglichst frei aus dem Verkauf herauszukommen, d. h. ohne einen Teil der Kaufsumme dem Käufer in einer Nachhypothek kreditieren zu müssen. Allerdings gelang diese vollständige Loslösung vom verkauften Objekt nicht immer; bei 33 verkauften Wirtschaften wurden 19 Objekte abgestossen, bei welchen die Brauereien ohne Hypothekierung einer Kaufrestanz frei herauskamen. Bei den übrigen 14 Wirtshausliegenschaften war dies nicht der Fall. Im ganzen wurden von den Brauereien 11,3 % der Preissumme als Kaufrestanz auf der Liegenschaft belassen. Man darf wohl behaupten, dass die Basler Brauereiindustrie heute bestrebt ist, sich mit ihren Kapitalien vom Wirtsgewerbe zu emanzipieren, die in den Wirtshausliegenschaften investierten Kapitalien flüssig zu machen und eine grössere Unabhängigkeit vom Wirtsgewerbe zu gewinnen. 1924 war die Entwicklung noch nicht beendigt. *Der Kundenschutzvertrag zeigt endlich seine beste Seite. Die Selbständigkeit des Wirtsgewerbes nimmt wieder zu:* 1920 bestanden nach Ausscheiden der Brauereiwirtschaften noch 87 Pachtbetriebe; 1924 sind es noch 61.

c) Die Spekulationstätigkeit.

Angesichts der zahlreichen Handänderungen drängt sich die Frage auf, ob in den Jahren 1922—1924 auf dem Wirtshausliegenschaftsmarkt spekulative Käufe getätigt wurden. Von 75 [1]) 1922—1924 verkauften Wirtschaften haben 9 bei einem Besitzalter von 1—3 Jahren ihren Eigentümer gewechselt; der durchschnittliche Mehrerlös betrug 17,200 Franken, eine Pinte ist nach einjährigem Besitz mit 82,000 Franken Gewinn verkauft worden. Ohne diese ergibt sich ein Durchschnittsgewinn von 9000 Franken pro verkaufter Wirtschaft. Bei einem Besitzalter von 4—12 Jahren wechselten 10 Liegenschaften ihren Eigentümer, 42 Wirtschaften mit einem durchschnittlichen Besitzalter von über 12 Jahren wurden mit einem durchschnittlichen Mehrerlös von 11,300 Franken verkauft [1]). Von einem eigentlichen Liegenschafts-

[1]) Die verkauften Brauereiwirtschaften sind nicht berücksichtigt worden, da sie, von den Brauereien meist en gros gekauft, einen Gesamtpreis aufweisen, so dass der durchschnittliche Mehrerlös nicht in Beziehung zum Besitzalter gesetzt werden kann. Diese Zahlen beziehen sich nur auf Wirtschaften, die von Privaten verkauft wurden.

handel mit raschem Besitzwechsel ist in diesen drei Jahren trotz der häufigen Handänderungen keine Rede. Ob die frühere Spekulationstätigkeit wieder einsetzen wird, lässt sich heute noch nicht beurteilen, bis 1924 sprechen keine Anzeichen dafür. Die Zahl der Pachtbetriebe geht zurück, die Intensität des Besitzwechsels ist gering, die Kreditierung seitens der Brauereien hört auf.

Abschliessend können wir sagen, dass die schlechte Konjunktur im Wirtsgewerbe von 1915 bis 1922 auf die eingeschränkte Lebensweise der Bevölkerung einerseits, anderseits auf die Preissteigerung der alkoholischen Getränke zurückzuführen ist. Mit der Rückkehr normaler Verhältnisse bessert sich auch die wirtsgewerbliche Konjunktur. Die wieder einsetzende Preissteigerung der Wirtshausliegenschaften wird durch den Massenverkauf der Wirtschaften durch die Brauereien gehemmt. Die Preiserhöhungen entsprechen jedoch in keinem einzigen Fall der seit 1915 eingetretenen Baukostenteuerung, woraus zu ersehen ist, dass die Geschäftserträge nicht genügend gewachsen sind, um die Rentabilität des Baues eines neuen Wirtshauses garantieren zu können [1]).

§ 10.

Die Preisentwicklung der Wirtshausliegenschaften in den einzelnen Quartieren mit besonderer Berücksichtigung der Wohnliegenschaftspreisbewegung.

Bisher wurde nur die Preisentwicklung der Gesamtheit der Basler Wirtshausliegenschaften einer Analyse unterzogen. Nun wollen wir die Entwicklung in den einzelnen Wohnvierteln darstellen und einen Vergleich zwischen der Preisentwicklung für Wohnhäuser und Wirtshäuser ziehen, der bisher aus technischen Gründen nicht durchgeführt werden konnte. Um die Preisentwicklung der Wirtshäuser mit der allgemeinern Preisentwicklung der Wohnhäuser vergleichen zu können, wurden die Preise von *800 Wohnhäusern* aus dem Grundbuch festgestellt, wobei im Hinblick auf eine möglichst weitgehende Homogenität beider Massen, der Wirtshaus- und Wohnhausliegenschaften, nur Liegenschaften in gleicher Lage wie die Wirtshäuser Berücksichtigung fanden.

Der Index, der die Bewegung der kapitalisierten Liegenschaftsrente dieser Wohnhäuser darstellt, wurde auf dieselbe Weise berechnet wie der Preisindex für die Wirtshausobjekte. Unsere Indexberechnung basiert bekanntlich auf gewogenen Durchschnittswerten. Eine Preisbewegung von

[1]) In neuester Zeit werden wohl verschiedene ältere Wirtshäuser, besonders im Stadtzentrum, niedergerissen und neu aufgebaut oder wenigstens völlig renoviert, doch handelt es sich dabei fast ausschliesslich um Wirtschaften, die, seit jeher gut frequentiert, im Besitze der Brauereien sind.

Liegenschaften mit grosser Bodenfläche beeinflusst die Gesamtentwicklung der untersuchten Liegenschaftspreise stärker als eine Preisänderung von Liegenschaften mit kleiner Bodenfläche. Will man die Preisentwicklung von städtischen Liegenschaften mittels der repräsentativen Methode untersuchen, indem man aus dem Gesamtkomplex eine bestimmte Anzahl von Liegenschaften herausgreift, so ist das Endresultat der Untersuchung ganz von dem Zahlenverhältnis, z. B. von Aussenquartieren zu Zentrumsliegenschaften, abhängig. Werden zahlreiche Liegenschaften aus den Aussenquartieren, dagegen relativ wenig Zentrumsliegenschaften, die hochwertige, kleine Bodenflächen aufweisen, in die Untersuchung einbezogen, so erhält man in der Regel ein Gesamtresultat, das im Vergleich zur tatsächlichen Wertentwicklung zu niedrig ist. Bei der Aufstellung einer Statistik der Liegenschaftspreise nach dieser Methode ist darauf zu achten, dass die Gewichte (Bodenflächen) der die verschiedenen Quartiere repräsentierenden Liegenschaften im gleichen Verhältnis stehen wie die Bodenflächen der Quartiere zum gesamten städtischen Bodenkomplex.

Die Untersuchung begegnet weiterhin einer technischen Schwierigkeit. Soll die Preisentwicklung aller Wohnungsliegenschaften mit derjenigen aller Wirtshäuser verglichen werden, so müssen die Gewichte der einzelnen Wohnliegenschaftsgruppen (Wohnviertel) untereinander im gleichen Verhältnis stehen wie die der Wirtshausliegenschaftsgruppen. Dieses Verhältnis muss für die ganze Untersuchungsperiode gleichbleiben, sonst besteht keine Vergleichsmöglichkeit mehr zwischen den beiden generellen Preisentwicklungen. Bekanntlich ändert sich Jahr für Jahr die Zahl der Wirtschaften in den einzelnen Quartieren; das 1899 festgelegte Gewichtsverhältnis der einzelnen Wohnliegenschaftsgruppen müsste jedes Jahr dem veränderten Gewichte der Wirtshausliegenschaftsgruppen angepasst werden. Eine solche Richtigstellung trägt willkürlichen Charakter, denn es existiert kein objektiver Massstab, der angibt, welche Liegenschaften in den einzelnen Quartieren abgestrichen oder hinzugenommen werden müssen, um die Bodenfläche der Wohnliegenschaften, z. B. des Wohnviertels «Gürtel», in ein Verhältnis zu den Gewichten der übrigen Gruppen und der Gesamtheit zu bringen, das dem Verhältnis des Gewichtes der Wirtshausliegenschaften Gruppe Gürtel zu den Gewichten der übrigen Wirtshausliegenschaftsgruppen entspricht. Die Schwierigkeit, die Gewichte immer ins gleiche Verhältnis zu bringen, machte es unmöglich, die Preisentwicklung aller untersuchten Wohnliegenschaften in *einer* statistischen Reihe darzustellen und ihre Bewegung mit derjenigen der Wirtshausliegenschaften zu vergleichen.

In den einzelnen Quartieren ist die Preisentwicklung der Wohnliegenschaften mit der entsprechenden Preisbewegung der Wirtshausliegenschaften

vergleichbar, weil die in diesen Gruppen zusammengefassten Liegenschaften eine gewisse Homogenität in Grösse und Wert der überbauten Bodenfläche aufweisen, die Bedeutung der Gewichte ist hier untergeordnet.

Die enge Verbindung, die betriebstechnisch zwischen Wirts- und Wohnhäusern dadurch besteht, dass in der Regel nur ein Teil der Wirtshausliegenschaft für den eigentlichen Wirtsbetrieb in Anspruch genommen, der andere Teil jedoch für Wohnzwecke vermietet wird [1]), bringt die Preisentwicklung der Wirtshausliegenschaft in eine gewisse Abhängigkeit von derjenigen der Wohnhäuser. Erst ein Vergleich zwischen den beiden Entwicklungen lässt erkennen, inwiefern sich die Preisentwicklung der Wirtshausliegenschaften unabhängig von derjenigen der Wohnhäuser vollzogen hat. Er konnte infolge der oben geschilderten Schwierigkeiten bisher auf direktem Weg nicht durchgeführt werden, wir mussten uns auf einen Vergleich mit der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beschränken. Nun wenden wir uns der Untersuchung dieser Preisrelation zu.

Für jedes Quartier wurde die Preisentwicklung einer Anzahl von Wirtshäusern benachbarten Wohnliegenschaften (Reihe A), ferner die Preisentwicklung der betreffenden Wirtshausliegenschaften (Reihe B) und schliesslich das Verhältnis der beiden statistischen Reihen zueinander (Reihe C) berechnet. Die einzelnen Indexzahlen wurden gewonnen, indem man die Indexzahlen der Reihe B in ein prozentuales Verhältnis zu den entsprechenden Indexzahlen der Reihe A brachte, die gleich 100 % gesetzt war. Mit andern Worten, die allgemeine städtische Bodenentwicklung, wie sie sich auf Grund der erzielten Liegenschaftspreise ergibt, wurde als stabil betrachtet. Sie entspricht der Ordinate bei einem Koordinatensystem. Jedes Glied der Reihe A ist gleich 100 %. Reihe B ist von Reihe A absolut unabhängig, während Reihe C in funktioneller Abhängigkeit von den Reihen A und B steht. Verändert sich Reihe A, so ändert sich auch, wenn Reihe B gleichbleibt, Reihe C. B stellt die Preisentwicklung dar, wie sie sich auf Grund der geltenden Liegenschaftsrenten ergibt, d. h. der Erträge, die nach Abzug der Betriebskosten (exklusive der Verzinsungskosten für die Liegenschaftskapitalien) von den Roheinnahmen übrigbleiben. Reihe C hingegen stellt die Preisentwicklung der Wirtshausliegenschaften im *Vergleich* zu derjenigen der Wohnhäuser dar. Wenn auch die statistische Reihe C keine von Glied zu Glied stetige, gleichmässige Entwicklung aufweist, so ist doch eine Gesetzmässigkeit vorhanden.

Bevor wir die Ursachen der für Wohn- und Wirtshäuser verschieden raschen Preisentwicklung feststellen, sollen in Kürze die spezifischen Merkmale

[1]) Schäfer-Rosenburger, a. a. O. Kaum $^1/_{20}$ der Liegenschaften mit Wirtschaften in Basel hat heute neben den Wirtschaftsbetrieben nicht auch noch Mietlogisbetrieb.

der in den verschiedenen Quartieren gelegenen Wirtshausliegenschaften gekennzeichnet werden.

Wie sich die Wirtschaften auf die territoriale Grösse der einzelnen Quartiere verteilen, zeigen folgende *Koeffizienten der örtlichen Dichtigkeit* (Zahl der Wirtschaften pro Hektar Bodenfläche):

	1899	1924		1899	1924
Grossbasel	0,14	0,15	*Kleinbasel*	0,31	0,33
Zentrum	2,00	1,50	Zentrum	2,00	1,70
Vorstädte	0,80	0,80	Clara	1,40	1,40
Gürtel	0,30	0,30	Aussenquartiere . . .	0,14	0,20
Aussenquartiere	0,04	0,06			

Am dichtesten nebeneinander stehen die Wirtschaften (Pinten und Tavernen) in den Zentren der Stadt. Im Zentrum Grossbasel entfielen auf den Hektar Bodenfläche zwei Wirtschaften. Im Laufe der Jahre 1899—1924 wurden 22 Wirtschaften verlegt. Einige Wirtschaften mussten wegen Strassenkorrektionen aus dem Innern der Stadt weichen, andere wurden, wie wir noch sehen werden, durch die anscheinend rentablere Ladenvermietung aus den grossen Geschäftsstrassen verdrängt. Auch im Zentrum Kleinbasel nahm die Dichtigkeit der Wirtschaften ab. Hier dürfte die Abnahme der Wirtschaften auf die Wirkung des § 35 des Basler Wirtschaftsgesetzes zurückzuführen sein, der bestimmt, dass Wirtschaften, deren Lokalitäten noch nicht den im Gesetz festgelegten baulichen Vorschriften genügen, bei einer Handänderung nur dann das Wirtschaftspatent behalten, wenn die Räumlichkeiten den Vorschriften gemäss umgebaut werden. Ein solch relativ teurer Umbau kann die Rentabilität des betreffenden Pintenbetriebs in Frage stellen; in manchen Fällen war es wohl zweckmässiger, das Patent mit Bewilligung des Polizeidepartementes in ein Aussenquartier zu verlegen.

Die folgenden Prozentzahlen werfen ein Licht auf die Verhältnisse der Wirtschaften in den einzelnen Quartieren (siehe Tabelle auf der folgenden Seite).

Die Zahl der Handänderungen in den beiden Stadtzentren ist merkwürdigerweise stark verschieden. Im Zentrum Grossbasel ist die Besitzwechselintensität am geringsten, im Kleinbasler Zentrum am grössten. Ihnen folgen die beiden Aussenquartiere. Diese Zahlen lassen einen von Quartier zu Quartier verschieden hohen Grad von *Sesshaftigkeit des Wirtshauseigentümers* erkennen. Diese Erscheinung ist jedoch nicht spezifischer Natur, d. h. sie trifft nicht nur für Wirtshauseigentümer zu, sondern trägt *allgemeinen Charakter*. So zeigt *Kozak* [1]) in seinem Bericht über den Liegenschaftsverkehr in Basel-

[1]) Kozak, a. a. O. Seite 71 ff. Nach seinen Berechnungen ergeben sich folgende Zahlen in Prozenten zum Anlegestatus, die die Besitzwechselintensität der einzelnen Quartiere angeben. Grossbasel: Äschen 67 %; St. Johann 59 %; Spalen 65 %; Steinen 78 %; Alban 87 %; Stadtquartier 25 %. Kleinbasel: Bläsi 61%; Riehenquartier 34 %.

Erscheinungen	Grossbasel					Kleinbasel			
	Zentrum	Vorstädte	Gürtel	Aussenquartier	Grossbasel	Zentrum	Clara	Aussenquartier	Kleinbasel
Auf je 100 Pinten entfallen:									
Handänderungen . .	4,2	7,3	5,3	8,4	6,5	9,0	8,4	8,0	8,4
Gantkäufe	0,5	1,2	1,4	1,5	1,3	2,5	1,6	1,0	1,6
Brauereiabhängige Pinten	30,9	39,1	59,8	71,3	53,9	78,7	57,7	76,8	73,5
In Brauereibesitz . .	15,4	18,4	31,1	35,7	26,0	41,8	29,3	39,4	38,5
Kreditiert durch Brauerkreise . . .	15,5	20,7	28,7	35,6	26,5	36,2	28,4	37,4	35,0
Pachtwirtschaften . .	41,6	47,8	54,3	55,4	50,0	77,2	62,1	62,6	67,2
Davon in Händen von									
Privaten	63,0	61,8	41,9	35,2	47,0	45,7	52,6	38,2	43,7
Brauereien	37,0	38,2	58,1	64,8	53,0	54,3	47,4	61,8	56,3
Inhaberwechsel . . .	18,2	18,7	18,7	25,8	21,7	35,7	27,8	20,6	28,6

stadt, dass die Zahl der Mutationen im Stadtquartier, das mit dem heutigen Zentrum Grossbasel ziemlich übereinstimmt, geringer ist als in den Aussenquartieren [1]). Für das Zentrum Kleinbasel besteht leider keine Vergleichsmöglichkeit, da das *Kleinbasler Gebiet von Kozak in zwei Teilen behandelt wurde*, die als Grenze eine durch die Greifengasse und Clarastrasse auf den Rhein gezogene Senkrechte haben und die Aussenquartiere umfassen.

Die Zahlen der Handänderungen allein weisen nur darauf hin, dass die Sesshaftigkeit in den einzelnen Wohnvierteln verschieden ist. Dass diese Zahlen nicht mehr oder weniger zufälliger Natur sind, soll die Entwicklung der seitens der Banken kreditierten Hypothekarschulden im Verhältnis zur Gesamthypothekarbelastung zeigen (siehe Tabelle auf der folgenden Seite).

Aus diesen Zahlen ist zu ersehen, wie in den einzelnen Quartieren die durch Private kreditierten Hypotheken zunehmend durch Bankhypotheken ersetzt werden. Der von Privaten gewährte Hypothekarkredit setzt oft ein gewisses Bekanntenverhältnis zwischen Eigentümer und Gläubiger voraus, nicht selten beruht sogar das Vertragsverhältnis auf verwandtschaftlichen oder freundschaftlichen Beziehungen. Handänderungen haben dann häufig

[1]) Kozak: a. a. O. Seite 71 ff. Nach seinen Berechnungen ergeben sich folgende Zahlen in Prozenten zum Anlegestatus, die die Besitzwechselintensität der einzelnen Quartiere angeben. Grossbasel: Äschen 67 %; St. Johann 59 %; Spalen 65 %, Steinen 78 %; Alban 87 %; Stadtquartier 25 %. Kleinbasel: Bläsi 61 %; Riehenquartier 34 %.

Das Verhältnis der von den Banken kreditierten Hypothekarschulden zur Gesamthypothekarbelastung.

	Jahr	Grossbasel					Kleinbasel			
		Zentrum	Vorstädte	Gürtel	Aussenquartier	Grossbasel	Zentrum	Clara	Aussenquartier	Kleinbasel
Gesamtbelastung		100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Bankhypotheken	1899	40	54	59	52	49	64	48	59	59
	1924	60	61	74	76	66	74	72	74	74

zur Folge, dass der private Kreditgeber die Hypothek zurückzieht. Diese wird in der Regel, wie die obige Aufstellung zeigt, durch eine Bankhypothek ersetzt. *Das Vorherrschen des Bankkredites in den einzelnen Quartieren lässt demnach auf stärkere Besitzwechselintensität schliessen.*

Zwischen der Besitzwechselintensität in den einzelnen Quartieren und dem Verhältnis, in welchem die Banken an der Befriedigung des Hypothekarkreditbedarfes teilnehmen, besteht sonst effektiv ein gewisser Zusammenhang, der allerdings nicht überall in Erscheinung tritt, z. B. nicht in den Quartieren Vorstädte, Gürtel und teilweise im Claraquartier. Vergleicht man jedoch die angegebenen Zahlen nicht nur mit der entsprechenden Anzahl der Handänderungen, sondern etwa mit der Zahl der Pachtwirtschaften, so treten auch für diese drei Quartiere die Beziehungen zutage. In den drei Wohnvierteln Zentrum Grossbasel, Vorstädte und Clara findet man im Verhältnis zur Gesamtzahl der Pachtwirtschaften mehr Liegenschaften in Händen von Privaten als in denjenigen der Brauereien. Natürlich bestehen wechselseitige Beziehungen zwischen den einzelnen Erscheinungen; so wird z. B. die Brauereiindustrie ihren Hypothekenbedarf durch die Banken und nicht durch Private decken lassen, weshalb alle diejenigen Quartiere, in welchen die Brauereiindustrie im Wirtsgewerbe stark Fuss gefasst hat, auch relativ mehr Bankhypotheken aufweisen. Trotzdem lässt unseres Erachtens die Übereinstimmung zwischen Privatpachtwirtschaften, Besitzwechselintensität und hypothekarisch gesichertem Privatkapital im Zentrum Grossbasel, in den Vorstädten und im Claraviertel den Schluss zu, dass dort die Wirtshauseigentümer viel sesshafter sind als in den übrigen Vierteln. Die Expansion der Brauereiindustrie in den einzelnen Quartieren ist von Wohnviertel zu Wohnviertel verschieden. Am stärksten erfolgt sie im Zentrum Kleinbasel und den Aussenquartieren, am schwächsten in denjenigen Vierteln, deren Wirtshauseigentümer relativ stark mit ihren Liegenschaften verwachsen sind. *Die teils durch Tradition, teils durch verwandtschaftliche oder freundschaftliche*

Beziehungen zwischen Eigentümer und Gläubiger bedingte Sesshaftigkeit der Wirtshauseigentümer verhinderte die Brauereiindustrie ihre Einflusssphäre in diesen Wohnvierteln im gleichen Masse wie in den übrigen Quartieren auszudehnen.

Bei Erörterung der Sesshaftigkeit muss auch die Kapitalstärke der Wirtshauseigentümer in den einzelnen Quartieren berücksichtigt werden. Von ihr hängt wesentlich ab, ob der Eigentümer lange Zeit auf der Liegenschaft sitzen bleiben kann und heftigen Krisen zu widerstehen vermag. Ein kapitalstarker Wirt wird sich ferner nicht so schnell seine Freiheit im Bierbezug durch Gewährung von Darlehen oder Verdrängung in Pächterstellung nehmen lassen. Grundbesitzstatistisch kann die Kapitalstärke der Eigentümer an der durchschnittlichen Baranzahlung des Käufers bei Kauf einer Liegenschaft gemessen werden. Nicht immer ist allerdings die Höhe der Baranzahlung ein Zeichen von Kapitalstärke des Käufers. Ein reicher Käufer kann nur eine geringe Anzahlung leisten und den Rest der Kaufsumme als Hypothek auf der Liegenschaft stehen lassen, um das so ersparte Kapital einer rentableren Anlage zuzuwenden. Bei niedrigern Hypothekarzinsen wird es vorteilhaft sein, die Hypotheken stehen zu lassen und das fremde Geld in höher verzinslichen Werten anzulegen. Anderseits kann ein kapitalschwacher Eigentümer seinen ganzen Barbestand an Geld für eine hohe Barzahlung aufbrauchen, um später nach dem Kauf der Liegenschaft einen Kredit aufzunehmen. Jede Statistik der Hypothekenschulden bleibt in dieser Hinsicht von zweifelhaftem Wert. Untersucht man, in welchem Verhältnis die Belastung der Liegenschaften zu ihrem Gesamtpreis steht, so muss dieser Vergleich im Moment des Kaufes, wo die Preise bezahlt werden, durchgeführt werden, da die Ertragswerte der Liegenschaften sich im Lauf der Zeit ändern können und auch die Belastung sich verschiebt [1]). Ferner ist die Methode, die das Verhältnis der Belastung zum Gebäudewert (Assekuranzsumme) feststellt, problematischer Natur, denn sie berücksichtigt die Entwicklung der Grundrente nicht. Ohne Zweifel stellt die Methode, die im Moment des Kaufes, die durchschnittliche Baranzahlung ermittelt, trotz ihrer Schwäche immer noch das beste Mittel dar, die Kapitalkraft der Eigentümer zu messen.

Im folgenden sind die Barzahlungen der Brauereien nicht berücksichtigt, weil nur die Kapitalkraft der privaten Wirtshauseigentümer festgestellt werden soll.

[1]) Siehe Tabelle VI: Die Belastung für Zentrum Grossbasel ist ein typischer Fall dafür. Die Belastung ist auf Grund höherer Liegenschaftserträge gewachsen. Die Liegenschaften haben aber relativ selten den Besitzer gewechselt, weshalb die höhere Grundrentenentwicklung in der Preisentwicklung nicht zum Ausdruck kommt.

Durchschnittliche Barzahlung der Liegenschaftskäufer in 1000 Franken.

Grossbasel				Kleinbasel		
Zentrum	Vorstädte	Gürtel	Aussenquart.	Zentrum	Clara	Aussenquart.
16,0	17,6	18,0	8,9	8,2	15,2	8,9

Wenn auch zwischen der durchschnittlichen Anzahlung und der Zahl der von Brauereien abhängigen Wirtschaften in den einzelnen Quartieren keine völlige Übereinstimmung herrscht - der Gürtel mit der höchsten Anzahlung hat mehr derartige Betriebe als das Zentrum Grossbasel -, so besteht doch ein Zusammenhang zwischen den beiden Erscheinungen. Die vier Quartiere mit durchschnittlich hohen Anzahlungssummen, weisen am wenigsten von Brauereien abhängige Betriebe auf. In den drei andern Quartieren, deren Wirtshauseigentümer mit einer bar bezahlten Summe von durchschnittlich nur Fr. 8000 *weniger kapitalkräftig als ihre Kollegen in den übrigen Vierteln sind*, vermochte die Brauereiindustrie durchschnittlich 70–80 % aller Wirtshauseigentümer in Abhängigkeit zu bringen. Abschliessend kann man sagen: *Letzten Endes ist die Expansionsstärke der Brauereiindustrie in den einzelnen Quartieren durch die Sesshaftigkeit der in den verschiedenen Quartieren ansässigen Wirtshauseigentümer bedingt; diese hängt ihrerseits wesentlich ab von der Kapitalstärke der Wirtshauseigentümer, d. h. von ihrer Fähigkeit, Krisenzeiten zu überstehen, und ihre Unabhängigkeit vom Brauereikapital zu wahren.*

Die im Zentrum Grossbasel relativ hohe Zahl der Inhaberwechsel fällt auf, wenn man bedenkt, dass doch 59 % aller Wirtschaften Selbstbetriebe sind. Sie ist zurückzuführen auf das Vorhandensein zahlreicher, im Besitze von Privaten sich befindender Pachtbetriebe. Die Untersuchung zeigte, dass die Pächter auf den Brauereiwirtschaften durchschnittlich 7 Jahre, auf den privaten Pachtwirtschaften dagegen durchschnittlich nur 2 Jahre sitzen bleiben. Bei dem Privaten überwiegt das Interesse am Liegenschaftsertrage; er trachtet immer danach, höhere Pachtzinsen zu erhalten, was natürlich einen beschleunigten Pächterwechsel zur Folge hat, während den Brauereien ein stabiler Wirtsbetrieb wichtiger zu sein scheint als die Erzielung möglichst hoher Pachtzinsen. Fortwährender Wirtewechsel hemmt das Gedeihen der Wirtschaft, weshalb die Brauereien länger mit dem Aufschlag des Pachtzinses zuwarten als die Privatwirtshausbesitzer.

Hinsichtlich der Zahl der Konkurse weisen die einzelnen Quartiere keine erheblichen Unterschiede auf. Am günstigsten ist das Verhältnis im Zentrum Grossbasel, am schlechtesten im Zentrum Kleinbasel und in den Aussenquartieren Grossbasel. Auffallend wenig Konkurse entfallen auf die Aussenquartiere Kleinbasel. Die Konkurse sind wohl in der Mehrzahl der Fälle auf

die misslichen finanziellen Verhältnisse des Liegenschaftseigentümers zurückzuführen, die nicht von der Lage der Liegenschaft abhängen müssen.

Die nun folgende Untersuchung der Preisentwicklung der Wirtshaus- im Vergleich zu den Wohnhausliegenschaften erfordert eine tiefer gehende Analyse der Entwicklung, als auf Grund der beiden Zahlenreihen A und B allein möglich wäre. Auch muss von Fall zu Fall auf die Schwächen dieser Reihen hingewiesen werden, die, wie oben [1]) bereits erwähnt, nicht zu vermeiden waren, weil für die einzelnen Quartiere nur ungenügendes Zahlenmaterial zur Verfügung stand.

a) **Zentrum Grossbasel.** Die kapitalisierte Liegenschaftsrente ist in diesem Quartier auf Grund der konstatierten Preise am raschesten gewachsen, bleibt aber hinter der Preisentwicklung der Nachbarliegenschaften zurück, die sich von den Jahren 1905/06 an noch schneller vollzogen hat. Bis zum Ausbruch des Krieges steigen die Preise für Wirts- und Wohnhäuser, und zwar, sieht man von kleinen, gewissen Zufälligkeiten entspringenden Schwankungen ab, in gleichem Tempo. Die Kriegsjahre bringen eine Änderung der Situation. Während die Preise der Wirtshausliegenschaften zurückgehen, steigen diejenigen der Nachbarhäuser, von 1919/20 an sogar sehr schnell. Da jede Preissteigerung auf erhöhten Bruttoerträgen, d. h. Roherträgen minus die Unterhaltskosten (exklusive Verzinsungskosten des Liegenschaftskapitals), beruht, ist daraus zu schliessen, dass die Einnahmen aus der Ladenvermietung (denn es sind in der Mehrzahl, der Lage entsprechend, Geschäftshäuser) in diesen Jahren sich günstiger entwickelten als die spezifischen Erträge aus dem Wirtsbetrieb. Dass die Preisentwicklung der Wirtshausliegenschaften im Vergleich zu den übrigen Zentrumliegenschaften ganz normal verlief, geht aus den für die beiden Liegenschaftsarten ermittelten, pro verkaufte Liegenschaft durchschnittlich erzielten Mehrerlösen hervor. In den Vorkriegsjahren wurde pro verkaufte Wirtshausliegenschaft im Zentrum Grossbasel ein durchschnittlicher Mehrerlös von Fr. 31,000, für die Geschäftshausliegenschaften ein solcher von Fr. 27,800 erzielt. In den Kriegsjahren verschiebt sich die Situation wesentlich zuungunsten der Wirtshausliegenschaften. *Sie haben einen durchschnittlichen Mindererlös von Fr. 34,000 zu verzeichnen,* während die Nachbargrundstücke einen Mehrerlös von Fr. 35,000 aufweisen. Auch die Nachkriegsjahre bringen für die Wirtshausliegenschaften nicht mehr die Blüte der Friedensjahre. 1920—1924 beträgt der Mehrerlös beim Verkauf einer Wirtshausliegenschaft durchschnittlich Fr. 12,000, die Verkäufer von Geschäftshäusern erzielen durchschnittlich Fr. 52,000. Es stellt sich nun die interessante Frage: Hat die Einschränkung der freien Konkurrenz

[1]) Siehe Seite 42 ff.

durch die Einführung des Bedürfnisartikels für die Wirtshausliegenschaften Zentrum Grossbasel einen Sonderwert geschaffen, d. h. einen Monopolwert, den die andern Liegenschaften nicht aufweisen? Eine Gesetzesbestimmung, die in einem Gewerbe die freie Konkurrenz einschränkt, wird im Prinzip niemals wertsteigernde Wirkung haben, wenn nicht gleichzeitig die Erträge entsprechend steigen. Gesetzliche Massnahmen zugunsten einer gefährdeten Industrie sind nur dann von Erfolg begleitet, wenn die Depression von vorübergehender Dauer ist. Wenn der Rückgang aber eine Folge grundlegender, wirtschaftlicher Umwälzungen ist, so werden alle staatlich durchgeführten Massnahmen zum Schutze des betreffenden Gewerbes diesen Prozess vielleicht verlangsamen, nicht aber aufhalten können. Von einer Monopolwirkung kann, ohne dass eine Ertragssteigerung einzutreten braucht, dann gesprochen werden, wenn die Einführung des Monopols eine rückläufige Entwicklung aufzuhalten vermag und der Ertrag in der Folge stabil bleibt, d. h., vom Standpunkt der fortschreitenden Wirtschaft gesehen, dem allgemeinen Zuwachsperzent der Volkswirtschaft entspricht.

A priori ist anzunehmen, dass das durch die Bedürfnisklausel geschaffene Monopol für die Wirtschaften im Zentrum der Stadt im Vergleich zu den Nachbarliegenschaften von geringerer Bedeutung war als für die Wirtschaften der Aussenquartiere, die gegenüber ihren Nachbarliegenschaften wirklich eine neue Stellung erhielten. Die im Stadtzentrum gelegenen Liegenschaften sind durch ihre natürliche Lage in einer Monopolstellung. Der Erlass der Bedürfnisbestimmung hat somit wohl die Stellung der zentral gelegenen Wirtshausliegenschaften gestärkt, aber gegenüber den übrigen Liegenschaften nicht prinzipiell geändert. Sowohl Geschäftshaus- wie Wirtshausliegenschaften befinden sich in Monopolstellung. Infolge der eingeschränkten Konkurrenz besteht für die erstern die Möglichkeit, bei guter Konjunktur die Liegenschaftserträge derart zu steigern, dass sie die Erträge der Wirtshäuser erreichen, insbesondere, wenn im Wirtsgewerbe eine Depression herrscht.

Grundbesitzstatistisch konnte wegen der vielfach genannten Schwierigkeiten schwer festgestellt werden, wann und wo diese Überholung stattgefunden hat; man muss anhand der Liegenschaftspreise auf die Bewegung der beiderseitigen Einnahmen schliessen. Dazu kommt, dass die einzelnen Liegenschaftspreise oft nur beschränkt vergleichbar sind, was besonders für Zentrumliegenschaften gilt, deren Charakter sich von Lage zu Lage ändert. Als statistische Vergleichseinheit wurde der Bodenwert eines Quadratmeters gewählt. Die durchschnittliche Werteinheit der Geschäftsliegenschaften ist für 82 Häuser ermittelt worden:

Die durchschnittliche Werteinheit für Wohn- und Geschäftshausliegenschaften im Zentrum Grossbasel.

	1899/1900 Fr.	1904/1905 Fr.	1914/1915 Fr.	1920/1921 Fr.	1923/1924 Fr.
Wohnhausliegenschaften	294	374	476	511	578
Wirtshausliegenschaften	302	387	486	462	541

Wie aus der Tabelle hervorgeht, bestand schon zu Beginn des Jahrhunderts nur ein geringer Wertunterschied zwischen den beiden Liegenschaftstypen, der sich in den Kriegsjahren zugunsten der Geschäftshausliegenschaften verschob. Die Werteinheiten stellen bis 1914 die kapitalisierte Grundrente dar, von 1915 an jedoch repräsentieren sie weder kapitalisierte Grundnoch Liegenschaftsrente [1]); sie sind nur statistisch-technische Vergleichseinheiten. Zur Überprüfung der Zuverlässigkeit dieser Zahlen diene folgendes Beispiel: Auf dem Barfüsserplatz, im Herzen der Stadt, betrug der durchschnittliche Quadratmeterbodenwert von drei Wirtschaften, Barfüsserplatz Nr. 9, 10, 16, nach den Preisen aus den Jahren 1874, 1888, 1889 Fr. 325 Für die Nachbarliegenschaften (Barfüsserplatz Nr. 13, 14, 15, 18) ergab sich auf Grund von Preisen aus den Jahren 1877, 1884, 1895 und 1897 ein durchschnittlicher Bodenwert von Fr. 541 pro Quadratmeter [2]). Bis zum Jahre 1914 wurden alle drei Wirtschaften verkauft [3]). Auf Grund der erzielten Preise aus den Jahren 1900, 1907, 1913 wurde für die drei Wirtshausliegenschaften ein durchschnittlicher Bodenwert von Fr. 741, für die Nachbarhäuser dagegen ein solcher von Fr. 863 ermittelt. Die der Berechnung zugrunde gelegten Preise stammen aus den Jahren 1895, 1897, 1903 und 1912, zwei dieser Liegenschaften haben seit der ersten Berechnung 1899 nicht mehr den Besitzer gewechselt. Errechnet man das arithmetische Mittel für die Jahre, in welchen die Wirtschaften und die Nachbarliegenschaften verkauft wurden, so ergibt sich für die Wirtschaften ein Mittel, das dem Jahre 1907, für die Nachbarliegenschaften ein solches, das dem Jahre 1902 entspricht. Daraus geht eindeutig hervor, dass die durch die Bedürfnisklausel unterbundene freie Konkurrenz die kapitalisierte Grundrente der Wirtshausliegenschaften an den grossen Verkehrszentren und Geschäftsstrassen nicht über diejenige der andern Liegenschaften zu steigern vermochte. Das natürliche Monopol der Lage bestimmte die Höhe der Grundrente, das rechtlich geschaffene spezifische Monopol der Wirtshausliegenschaften blieb daneben ohne Bedeutung. *Die Bedürfnisklausel des Basler Wirtschaftsgesetzes hat für die Wirtschaften*

[1]) Siehe Seite 54.

[2]) Die Wirtschaft Barfüsserplatz 17 ist nicht inbegriffen, weil sie im Laufe der Jahre an die Gant kam.

[3]) Der heutige «braune Mutz» wurde erst 1914 gebaut, nachdem die Liegenschaft von der Brauerei Feldschlösschen gekauft worden war.

guter Lage im Zentrum Grossbasel keinen Monopolwert gegenüber den nicht unter das Gesetz fallenden Liegenschaften erzeugt.

Dass die Ladenvermietung im Stadtzentrum mindestens so rentabel sein muss wie der Wirtsbetrieb, geht nicht nur aus den soeben angeführten Zahlen, sondern auch aus der Tendenz hervor, den Wirtsbetrieb durch Ladenvermietung zu ersetzen. Bei folgenden Liegenschaften wurde im Laufe der Jahre 1899—1924 der Wirtsbetrieb aufgegeben und die dadurch freigewordenen Räumlichkeiten für Laden- und Bureaueinrichtungen verwendet: Eisengasse 10; Freiestrasse 50; Gerbergässlein 1; Leonhardstrasse 22; Marktgasse 25; Marktplatz 13; Petersgraben 73; Schneidergasse 26; Spalenberg 46, 50, 58.

Für Zentrum Grossbasel glauben wir einwandfrei festgestellt zu haben, dass die Wirtshausliegenschaften trotz der Bedürfnisklausel im Vergleich zu den übrigen Liegenschaften keine Vorzugsstellung geniessen.

b) **Vorstädte.** Die beiden Reihen B und C, welche die Preisentwicklung der in den Vorstädten gelegenen Wirtshäuser wiedergeben, zeigen in den Jahren 1903/04 einen Aufschwung von 31 resp. 24 %, der, mit der Preisbewegung in den andern Vierteln verglichen, auffällt und umso mehr erstaunt, als diesem rapiden Aufstieg ein ziemlich stabiler Verlauf, der beinahe einer Stagnation gleichkommt, folgt. Diese plötzliche Preissteigerung ist auf zwei im Jahre 1904 verkaufte Liegenschaften zurückzuführen, die von ihren Eigentümern vor Einführung der Bedürfnisklausel im Jahre 1882 resp. 1880 gekauft worden waren und mit grossem Gewinn (rund Fr. 300,000) veräussert wurden. Beide Liegenschaften befinden sich an der Vorstadtgrenze in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums. Ihrer wirtschaftlichen Lage entsprechend gehören sie eigentlich zum Zentrum Grossbasel; die eine Liegenschaft weist einen Bodenwert von Fr. 1000, die andere von Fr. 700 auf. Doch sind sie geographisch den Vorstädten zuzurechnen, weshalb wir sie in die Gruppe der Vorstadtwirtschaften eingereiht haben. Werden die beiden Wirtschaften aus der Reihe eliminiert, so ergibt sich folgende Entwicklung:

Durchschnittliche Werteinheit [1]) *der Liegenschaften.*

		1899	1904	1914	1920	1924
Wohnliegenschaften		119	128	137	155	177
	%	100	108	115	130	149
Wirtshausliegenschaften		248	262	268	284	269
	%	100	105	108	114	108

[1]) Siehe Seite 54. Bis 1914 entsprechen die absoluten Zahlen dem durchschnittlichen Bodenwert in Franken, nachher sind es technische Hilfszahlen, die *nur die Entwicklung* der kapitalisierten Liegenschaftsrente wiedergeben.

Deutlich tritt jetzt die langsame Preissteigerung der Wirtshäuser gegenüber derjenigen der Wohn- und Geschäftshäuser in den Vorstädten hervor. Vergleicht man die Werteinheiten der beiden Liegenschaftstypen, so fällt sofort auf, dass die Wohnhausliegenschaften trotz des wesentlich schnellern Ansteigens ihrer Preise den Wert der Wirtschaften nicht erreichen konnten. Diese starke Wertdifferenz von Liegenschaften gleicher Lage berechtigt zur Annahme, dass hier der Wirtsbetrieb rentabler ist als die Vermietung von Läden, sonstigen Geschäftsräumen oder Wohnungen.

Theoretisch müsste bei freier Konkurrenz eine Annäherung dieser Werte erfolgen, und es stellt sich auch hier die Frage, ob die Wertdifferenz zugunsten des Wirtsbetriebes auf die Bedürfnisklausel zurückzuführen ist. Die folgende Untersuchung soll darüber Aufschluss geben:

Wir untersuchen die Wertsteigerung von drei Wirtshausliegenschaften, den Grundstücken Steinentorstrasse 6, 31, 39 und ihren Nachbarhäusern 8, 33, 41:

1. Die Periode vor 1888:

Wohnhausliegenschaften:		Wirtshausliegenschaften:	
Nr. 8 wurde verkauft:	1879	Nr. 6 wurde verkauft:	1878
» 33 » »	1877	» 31 » »	1878
» 41 » »	1888	» 39 » »	1888

Durchschnittliche Werteinheit:

72 Franken. 103 Franken.

2. Die Periode nach 1888:

Nr. 8 wurde verkauft:	1923	Nr. 6 wurde verkauft:	1923
» 33 » »	1900	» 31 » »	1921
» 41 » »	1924	» 39 » »	1897

Durchschnittliche Werteinheit:

105 Franken. 144 Franken.

Die Zahlen zeigen für die Zeit vor der Einführung der Bedürfnisklausel nicht den erwarteten Ausgleich. Schon vor dem Jahre 1888 standen die Pintenliegenschaften höher im Wert als die übrigen Liegenschaften, mit andern Worten, die Einnahmen aus dem Wirtsbetrieb übertrafen diejenigen der übrigen Liegenschaften: Die freie Konkurrenz scheint die Erträge nicht auf die Höhe des Grenzertrages gedrückt zu haben. Durch die Einführung der Bedürfnisklausel haben die Wirtshausliegenschaftspreise keine über die allgemeine Werterhöhung hinausgehende Steigerung erfahren. Vielmehr sind

die Preise der Wohnliegenschaften schneller gestiegen (45 %) als die der Wirtshausliegenschaften (39 %).

Dies scheint eine Bestätigung unserer oben geäusserten Anschauung zu sein, wonach die Bedürfnisklausel nur einen Monopolwert schaffen kann, wenn sie effektiv mit Ertragssteigerungen verbunden ist. Die rasche Preissteigerung der Wohn- und Geschäftshausliegenschaften beruht nicht auf einer höhern Besitzwechselintensität; denn von den Wohn- und Geschäftshäusern wechselten durchschnittlich im Laufe der Jahre 1899—1924 nur zirka 3 %, von den Wirtschaften jedoch 7 % den Besitzer. Die Entwicklung in den Vorstädten lässt sich folgendermassen zusammenfassen: *Das Wirtsgewerbe befindet sich in den Vorstädten in einer Stagnation; die früher für die Liegenschaften bezahlten Preise konnten mit Rücksicht auf die Rentabilität der Betriebe im Laufe eines Vierteljahrhunderts nicht mehr weiter gesteigert werden. Im Gegensatz dazu wuchsen die Preise der andern Liegenschaften, die sich in ihrem wirtschaftlichen Charakter den Zentrumliegenschaften immer mehr nähern (Geschäftshäuser), rasch.* Dafür, dass sich der wirtschaftliche Charakter der Vorstädte demjenigen des Zentrums Grossbasel nähert, sprechen folgende Zahlen: Die Wohnbevölkerung nahm in den Jahren 1910 bis 1920 im Zentrum Grossbasel um 15 %, in den Vorstädten um 7 % ab, die Zahl der Wohnhäuser im gleichen Zeitraum um 10 resp. 5,4 % [1]). In beiden Quartieren herrscht die Tendenz, die Wohnhäuser in Geschäftshäuser zu verwandeln. Diese Entwicklung wird besonders in den eigentlichen Geschäftsstrassen der Vorstädte, also Äschen- und Steinenvorstadt, aller Wahrscheinlichkeit nach zu der gleichen Situation wie im Zentrum Grossbasel führen. Leider konnten für diese beiden Strassen nicht die für einen exakten Vergleich nötigen Nachbarliegenschaften gefunden werden. Um annähernd zu zeigen, wie sich die Tendenz z. B. in der Äschenvorstadt auswirkt, wird im folgenden für 10 Wohnliegenschaften der Äschenvorstadt die durchschnittliche Werteinheit errechnet und mit derjenigen der Wirtshausliegenschaften verglichen. Diese Liegenschaften sind nicht unmittelbare Nachbarliegenschaften. Im Jahre 1899 und 1924 betrug die durchschnittliche Werteinheit für die Wohnliegenschaften Fr. 101, für die Wirtshäuser Fr. 277 resp. Fr. 228 und Fr. 279; daraus geht eine deutliche Annäherung der beiden Werte hervor.

c) **Zentrum Kleinbasel und Clara.** Diese beiden Quartiere weisen grosse Verschiedenheiten auf. Im Claraquartier vermochten die kapitalkräftigern Wirtshauseigentümer der Brauereiexpansion stärkern Widerstand entgegenzusetzen als die Wirte des Zentrums Kleinbasel, die von den Brauereien zuerst gestützt wurden und später doch ihren rechtlichen Anspruch als Eigen-

[1]) Statistisches Jahrbuch des Kantons Baselstadt, Jahrgang 1924, Seite 137.

tümer an sie verloren. Auch die Preisentwicklung in den beiden Quartieren verläuft nicht übereinstimmend; die Indexreihen zeigen für das Claraviertel einen stabilen Verlauf, für Zentrum Kleinbasel eine Aufwärtsbewegung.

Bei der Aufstellung der Statistik für Zentrum Kleinbasel zeigt sich der Nachteil der kleinen Zahl, die einen Ausgleich nicht gestattet. Da die Gantpreise aus der Berechnung weggelassen wurden und alle jene Wirtschaften, die bei Liquidation der Brauereien von den sich konzentrierenden Betrieben aufgekauft wurden, wegen des «Engrospreises» ebenfalls unberücksichtigt blieben, schmolz die Zahl der für unsere Berechnung geeigneten Liegenschaften von 34 im Jahre 1899 auf 22 im Jahre 1924 zusammen. Dieses stetige Zurückgehen der Masse war auf die Berechnung des Bodenwertdurchschnittes von nicht geringem Einfluss. Die Indexreihen geben kein Bild der tatsächlichen Verhältnisse. Der durchschnittliche Mehr- resp. Mindererlös, der pro verkaufte Liegenschaft im Zentrum Kleinbasel erzielt wurde, hat sich ganz anders entwickelt, als die Indexreihen es darstellen. Ein Vergleich mit den entsprechenden Zahlen der Clarawirtschaften gibt darüber Aufschluss.

Durchschnittlich erzielter Mehr- resp. Mindererlös, inklusive der bei den Ganten erlittenen Verluste (in 1000 Fr.).

	Periode			
	1899—1904	1905—1914	1915—1920	1921—1924
Zentrum . . . . . Fr.	+ 5.50	— 2.70	— 7.80	+ 2.30
Clara. . . . . »	+ 4.—	— 2.20	— 32.—	+ 13.90

In beiden Quartieren ist eine Stagnation festzustellen, die nicht rein wirtsgewerblicher Natur ist, sondern sich auch bei den Wohnliegenschaften bemerkbar macht (siehe Indexreihen A). Die Wohnbevölkerung zog aus den engen Gassen dieses Viertels in die Aussenquartiere. So nahm die Wohndichtigkeit im Zentrum von 1910—1920 um 2 % ab [1]), im Claraviertel hielt sie sich auf ihrer frühern Höhe. Das Zentrum Grossbasel hat noch eine stärkere Abwanderung zu verzeichnen, die aber auf wirtschaftlich günstigen Momenten beruht, während im Kleinbasler Zentrum die Vermietung der Räumlichkeiten zu Geschäftszwecken wohl kaum die ganze, durch die Abwanderung entstandene Ertragseinbusse zu decken vermochte. Im Zentrum Kleinbasel ist der Wirtsbetrieb im Verhältnis zu den übrigen Liegenschaftsbetrieben sehr rentabel. So betrug z. B. die Werteinheit der Pintenliegenschaften und derjenigen der Nachbargrundstücke in der *Ochsengasse* Fr. 194 resp. Fr. 89 im Jahre 1899; 1924 dagegen Fr. 231 resp. Fr. 52. Für die *Webergasse*, gleichfalls eine typische Kleinbasler Zentrumsgasse, ergaben sich entsprechende

[1]) Statistisches Jahrbuch des Kantons Baselstadt, Jahrgang 1924, Seite 137.

Werte von Fr. 206 resp. Fr. 69 für das Jahr 1899; 1924 sank der Wert der Wohnliegenschaften auf Fr. 49, derjenige der Pinten auf Fr. 201. Ein anderes Bild zeigt die *Greifengasse:* Für das Geschäftshaus Greifengasse Nr. 10 (mit einer Bodenfläche von 70,5 m²) ergab sich 1898 eine Werteinheit von Fr. 652, die Wirtshausliegenschaft Nr. 6 (mit einer Bodenfläche von 72 m²) weist 1899 einen Bodenwert von Fr. 708 auf. Die Differenz der beiden Werte ist hier viel geringer als in den Seitengassen, wo weder Wohnung- noch Ladenvermietung mit dem Wirtsbetrieb erfolgreich konkurrieren kann.

Die Ursache der Stagnation, die in den geringen Erlösen zum Ausdruck kommt, ist in der Gestaltung des Liegenschaftsmarktes und der Belastung zu suchen. Die Pintenpreise, die eine im Verhältnis zu den andern Liegenschaften beträchtliche Höhe erreicht hatten, konnten sich mit beginnender Krise nicht halten. Dafür sprechen die vielen Gantkäufe [1]). Hypothekarkredite, die für das Überstehen der kritischen Zeiten notwendig gewesen wären, scheinen die Banken bei der ohnehin sehr hohen Belastung [2]) und den allgemein sinkenden Bodenwerten nicht mehr gegeben zu haben. Wenigstens nahm die hypothekarische Belastung im Verhältnis zum Preis ab, trotzdem dieser gleichfalls zurückging.

Im Claraviertel sanken die Preise der Pintenliegenschaften bis 1918, um sich dann allmählich wieder zu erholen. Diese Entwicklung ist ohne weitere Detailuntersuchung leicht zu erklären. Die Verlegung des bis dahin dem Claraviertel zugehörigen badischen Bahnhofs musste natürlich wertdrückend auf die zahlreichen Wirtschaften wirken, die einen grossen Teil ihrer Einnahmen dem Reiseverkehr, besonders dem badischen Nahverkehr, zu verdanken hatten. Erst der Bau der Mustermesse und die damit verbundenen Ausstellungen entschädigten die Wirtshauseigentümer für den frühern Verlust. Die Ursachen der Stagnation sind unseres Erachtens einzig auf diese äussern Faktoren zurückzuführen; sie sind nicht innerer Natur, d. h. sie liegen weder in allzu hohen Preisen noch in allzu intensiver Belastung. Das Wertverhältnis der beiden Liegenschaftstypen gestaltete sich für die Wohnliegenschaften nicht so ungünstig wie im benachbarten Zentrum. 1899 betrug die durchschnittliche Werteinheit für Wohnliegenschaften Fr. 115, für Wirtschaften Fr. 181. Die Clarastrasse war zu jener Zeit noch Wohnstrasse und nicht, wie heute, Geschäftsstrasse.

Die Stagnation in den beiden Quartieren ist, wie sich zeigte, teils auf innere Ursachen, teils auf solche äusserer Art zurückzuführen. Der höhere Wert der Wirtshausliegenschaften gegenüber den Nachbargrundstücken wird auch hier bestimmt durch das Ertragsverhältnis der beiden Liegenschaftstypen.

[1]) Siehe Tabelle Seite 98.
[2]) Siehe Tabelle VI.

d) Die eigentlichen Wohnviertel **Gürtel, Aussenquartiere Gross- und Kleinbasel** *weisen eine für die Wirtshausliegenschaften günstige Entwicklung auf.*

Durchschnittliche Werteinheit von Wohn- und Wirtshausliegenschaften in Franken.

		1899	1904	1914	1920	1924
Gürtel:	Wohnliegenschaften	60	62	66	78	96
	Wirtshausliegenschaften	121	159	175	177	184
Aussenquartier Grossbasel:	Wohnliegenschaften	47	51	55	58	66
	Wirtshausliegenschaften	95	103	118	110	114
Aussenquartier Kleinbasel:	Wohnliegenschaften	31	34	36	39	43
	Wirtshausliegenschaften	97	104	118	133	144

Man sieht, dass der Wertunterschied zwischen Wohnhaus- und Wirtshausliegenschaften im Jahre 1899 nicht zugunsten der Wohnliegenschaften ausgeglichen wurde. Nur in den Aussenquartieren Grossbasel verloren die Wirtshäuser gegenüber den Wohnhäusern ein wenig an Boden, in den Aussenquartieren Kleinbasel weisen die Wirtshäuser grössere Wertsteigerungen auf. Die raschere Preisentwicklung der Wirtshausliegenschaften in den Aussenquartieren Kleinbasel ist der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung Kleinbasels zu verdanken. Die Verlegung des badischen Bahnhofes ins Aussenquartier Rosental hat auf die Wertentwicklung der dortigen Wirtschaften günstig gewirkt; das gleiche gilt für den Bau der Mustermesse und die Abhaltung der Vergnügungsmesse auf dem Areal des alten badischen Bahnhofs. Die Wirtschaften der Aussenquartiere Grossbasel zeigen eine relativ ungünstige Entwicklung. Der intensive Kleinwohnungsbau an der Peripherie Grossbasels wird kaum zu einer Erhöhung der Wirtschaftsfrequenz führen, denn ein eigenes Heim mit einem dazugehörigen Gärtchen bestimmt wohl viele Familienväter, abends zu Hause zu bleiben und nicht ins Wirtshaus zu wandern.

Um festzustellen, ob der Wertunterschied zwischen den Wirtshausliegenschaften und den andern Grundstücken schon vor Einführung der Bedürfnisklausel beträchtlich war, wurden je 10 Liegenschaften aus den verschiedensten Strassen des Gürtels und der Aussenquartiere untersucht, ein Unternehmen, das einige Schwierigkeiten insofern bot, als es galt, Liegenschaften zu finden, die schon vor 1888 den Wirtsbetrieb führten. Anhand der Adressbücher wurden die entsprechenden Daten festgestellt. Die Berechnung brachte das erwartete Resultat:

Die durchschnittliche statistische Werteinheit der Wirtshausliegenschaften [1]), berechnet auf Grund von vor 1888 erzielten Preisen, beträgt Fr. $26,_1$; das arithmetische Mittel der Jahre, in welchen die Preise effektiv erzielt wurden, entspricht dem Jahre 1880. Dagegen beträgt die entsprechende Werteinheit für die andern Liegenschaften Fr. 35, wobei der Jahresdurchschnitt mit dem Jahre 1884 identisch ist. Nach Einführung der Bedürfnisklausel ergeben sich folgende Werte: für Wirtshäuser im Jahre 1894 Fr. 119, für Wohnliegenschaften 1895 Fr. 47. Vor 1888 stimmen die Werte überein, denn man kann annehmen, dass der Wohnliegenschaftswert 4 Jahre früher auf ungefähr gleichem Niveau stand wie der Wirtshausliegenschaftswert. Erst nach Einführung der Bedürfnisklausel zeigt sich eine Differenz zwischen den Erträgen von Wirts- und Wohnhäusern. *In den 70er und 80er Jahren scheinen also die in den Aussenquartieren gelegenen Wirtschaften nicht rentabler gewesen zu sein als ihre Nachbarliegenschaften. Den Wirtschaften kam bei ihrer damaligen Frequenz nur der Grenzertrag zu.* Die zunehmende Wohnbevölkerung in den Aussenquartieren und im Gürtel einerseits und die Unterbindung der äussern Konkurrenz anderseits haben die Liegenschaftserträge über die Grenzertragshöhe hinaus gesteigert. Die Erträge konnten sich während des vergangenen Vierteljahrhunderts auf einer Höhe halten, welche die Verzinsung des geschaffenen Monopolwertes garantierten.

* * *

Zum Schlusse sei die Entwicklung nochmals in kurzen Zügen zusammengefasst: Die Gestaltung der Wirtshausliegenschaftspreise wird wesentlich bestimmt durch drei Faktoren: die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung des Basler Handels- und Industriegebietes, die Bedürfnisklausel und die durch sie hervorgerufene Spekulation und letzten Endes die Wirtschaftspolitik der Brauereien. In den Vorkriegsjahren ist eine günstige Preisentwicklung zu beobachten. Besonders wirkte das Auftreten der Brauereiindustrie als Käufer von Pinten preissteigernd, während die noch aus der Hochkonjunkturzeit stammenden, teilweise übersetzten Preise abgeschrieben werden mussten und die Preiserhöhung hemmten. Die Kriegs- und Nachkriegsjahre brachten relativ ungünstige Verhältnisse. Die Grundrente der Wirtshausliegenschaften stieg nicht im Verhältnis zu den Baukosten, die Liegenschaftsrente wuchs im allgemeinen langsamer als diejenige der Wohn- und Geschäftsliegenschaften. Der in den Jahren 1922—1924 einsetzende Massenverkauf von Brauereiwirtschaften drückte auf die Preise. Die Einwirkung der Bedürfnisklausel auf die Wertgestaltung ist von Wohnviertel zu Wohnviertel

[1]) Die Liegenschaften sind folgenden Strassen entnommen: Allschwilerstrasse, Mittlere Strasse, Feldbergstrasse, Klybeckstrasse, Horburgstrasse, Sperrstrasse, Hegenheimerstrasse.

verschieden. In Gegenden, wo das natürliche Lagemonopol eo ipso die freie Konkurrenz unterbindet, nähern sich die Renten der andern Liegenschaften nicht nur teilweise denjenigen der Wirtshausliegenschaften, sondern übersteigen sie sogar mitunter.

§ 11.

Die Basler Tavernen.

Die Tavernen unterstehen wie die Pinten dem Basler Wirtschaftsgesetz. Ob aber die Bedürfnisklausel auf die Tavernen ebenfalls Anwendung findet, ist fraglich. Das Bundesgericht hat in seinem Entscheid vom 8. August 1911 in Sachen Wagner gegen Luzern ausgesprochen, dass zwischen Wirtschafts- und Hotelpatenten ein Unterschied gemacht werden müsse. «Die erstern unterliegen der Bedürfnisfrage, die Hotels aber nicht. Sobald der Hotelbetrieb Hauptzweck und der Wirtschaftsbetrieb Nebenzweck ist, scheidet die Bedürfnisfrage aus. Wenn dagegen umgekehrt der Wirtschaftsbetrieb Hauptsache und der Hotelbetrieb Nebensache ist, soll das Patent von der Bedürfnisfrage abhängig gemacht werden dürfen [1]).» Wenn auch schwer festgestellt werden kann, welcher Betrieb als Haupt- oder Nebenzweck zu gelten hat und damit die Frage, ob die Taverne unter die Bedürfnisklausel fällt, nicht klar beantwortet ist, so steht immerhin fest, dass sich die Bedürfnisklausel auf die Tavernen nicht mit der gleichen Strenge anwenden lässt wie auf die Pinten.

Rein äusserlich unterscheidet sich die Taverne im allgemeinen von der Pinte dadurch, dass sie dem Betriebszweck entsprechend grössere Baulichkeiten aufweist. Der Tavernenbetrieb erfordert bedeutend mehr Aufwand an Kapital als der Pintenbetrieb. So betrug der durchschnittliche Gebäudewert der Pinten Fr. 65,000, derjenige der Tavernen dagegen 209,000 Franken (1914). Auch bedarf der Tavernenbetrieb eines grössern Aufwandes an Mobilienkapital als der Pintenbetrieb.

Die kapitalisierte Liegenschaftsrente der Tavernen ist schneller gestiegen als diejenige der Pinten. Dies trifft besonders für die Vorkriegsjahre und die Jahre 1923 und 1924 zu. Die Besitzwechselintensität ist bei beiden Betriebsarten gleich gross; die Handänderungen betrugen in Prozenten des Gesamtbestandes in den Jahren 1899—1924 für die Tavernen $8{,}_2$ %, für die Pinten $8{,}_6$ %. Dagegen erfolgt der Inhaberwechsel bei den Tavernen langsamer. Bei den Pinten wechselten durchschnittlich 25 % aller Wirte jährlich ihre Betriebsstelle, bei den Tavernen nur 14 %. Dies rührt daher, dass die Tavernen seltener Pachtbetriebe sind und dass ferner der erfolgreiche Tavernenbetrieb höhere gewerbliche Kenntnisse voraussetzt als der Pintenbetrieb, womit

[1]) Feuersenger, B., Dr., Rechtsbuch für den Schweizer Hotelier. Basel 1914, Seite 124.

natürlich nicht gesagt ist, der Wirteberuf erfordere keine Sachkenntnisse. Auch hier wird der Gelernte dem Ungelernten immer überlegen sein.

Die günstigere Entwicklung der Tavernenpreise dürfte der Konjunktur in der Fremdenindustrie zu verdanken sein, die für Basel in erster Linie von der internationalen Reisekonjunktur abhängt und in den Vorkriegsjahren wohl besser war als die wirtsgewerbliche Konjunktur. Leider besitzt Basel für die Friedensjahre keine Fremdenstatistik, aus der die Stärke des Reiseverkehrs ersichtlich wäre. Aber die fortgesetzten grossen baulichen Verbesserungen der Tavernen sprechen für die Annahme einer günstigen Vorkriegskonjunktur. Der durchschnittliche Gebäudewert der Tavernen betrug im Jahre 1899 Fr. 92,000, im Jahre 1914 dagegen Fr. 209,000. *Die starke Bautätigkeit innerhalb des Tavernengewerbes muss als eine für dieses Gewerbe typische Erscheinung bezeichnet werden.* Auf diese starke Intensivierung der Tavernenbetriebe ist die rasche Entwicklung der kapitalisierten Grundrente zurückzuführen. *Durch intensivere Bodennutzung wurde die Grundrente zur Intensitätsrente und erfuhr dadurch eine rasche Werterhöhung.* Dass diese Bautätigkeit nicht überall wirtschaftlich berechtigt war, zeigen die Konkurse. 7 von 15 Konkursen der Vorkriegszeit sind nach baulicher Vergrösserung der Gasthäuser eingetreten. Die intensive Bautätigkeit ist auch Ursache der relativ hohen hypothekarischen Belastung der Tavernenliegenschaften, die teilweise als Überschuldung erscheint. Die schon früher betonte Mangelhaftigkeit der Hypothekarstatistik macht sich auch hier bemerkbar. Wird nach vollendetem Um- oder Anbau eine der Werterhöhung entsprechende Hypothek aufgenommen, so verzeichnet die Statistik nur auf der Passivseite eine Vermehrung, während die Aktivseite unverändert bleibt, d. h. die relative Belastung erfährt eine Verschlechterung.

In den Kriegs- und Nachkriegsjahren änderte sich die Situation von Grund auf. Basel verlor infolge der Schliessung der Landesgrenzen seine frühere Bedeutung als «Goldenes Tor der Schweiz», der Reiseverkehr war bis zum Jahre 1919 fast gänzlich unterbunden, und das Basler Hotelgewerbe kam an den Rand des Ruins. Die Notverordnungen [1]) des Bundesrates haben

[1]) Vor dem schweizerischen Hotelbauverbot erliess der Bundesrat drei Verordnungen betreffend Schutz der schweizerischen Hotelindustrie:

a) Verordnung betreffend Schutz der Hotelindustrie gegen die Folgen des Krieges, vom 2. November 1915;

b) Bundesratsbeschluss betreffend Erweiterung des Schutzes der Hotelindustrie gegen Folgen des Krieges, 1917;

c) Verordnung betreffend die Nachlassstundung, das Pfandnachlassverfahren für Hotelgrundstücke und das Hotelbauverbot, vom 18. Dezember 1920.

Diesen Verordnungen folgte das dem Referendum unterstellte Bundesgesetz betreffend Einschränkung der Erstellung und Erweiterung von Gasthöfen, 1920.

lindernd und stützend gewirkt, ohne sie wären gewiss verschiedene Hotels zugrunde gegangen. Nach Friedensschluss setzte der Reiseverkehr teilweise infolge der zerrütteten Währungsverhältnisse in Deutschland nur langsam wieder ein. In den Jahren 1921—1924 nahm er jedoch einen beträchtlichen Umfang an. Basel verzeichnete für diese Jahre einen Reiseverkehr wie nie zuvor. Die Hotels erholten sich langsam. Die Zahl der Handänderungen wuchs; in den Jahren 1921—1924 wechselten 17 Hotels ihren Eigentümer. Wie weit das «Bundesgesetz betreffend Einschränkung der Erstellung und Erweiterung von Gasthöfen vom 16. Oktober 1924 [1])» auf die Preisentwicklung stimulierend gewirkt hat, ist statistisch nicht festzustellen. Im wesentlichen dürfte die starke Steigerung der kapitalisierten Liegenschaftsrente in den Jahren 1923/24 auf die grössere Rentabilität der Hotelbetriebe zurückzuführen sein, die eine Folge des gesündern Verhältnisses zwischen Einnahmen und Kosten ist. Das Hotelbauverbot wird sicher zur innern Konsolidierung des Tavernengewerbes führen, denn die früher durch Bauten aufgebrauchten Gewinne werden nun zur Bildung von Reserven frei.

Die Expansion der Brauereiindustrie im Tavernengewerbe war von geringem Umfang. Sie beschränkte sich auf Unternehmen, die neben dem Hotelbetrieb einen ausgedehnten Wirtschaftsbetrieb führten. 1899 waren zwei Betriebe im Besitz der Brauereiindustrie, 1917 und 1918 bestanden 6 Brauereitavernen, 1924 war nur noch eine vorhanden. Das Verhältnis der seitens der Brauereiindustrie kreditierten Hypotheken zur Gesamtbelastung ist etwas geringer als bei den Pinten. 1899 betrug das Verhältnis für die Tavernen $4{,}_4$ %, für die Pinten $6{,}_9$ %; 1924 für Tavernen $0{,}_9$ %, für Pinten $4{,}_9$ %.

Infolge der oben dargelegten Schwierigkeiten, die einer statistischen Ermittlung entgegenstehen, müssen wir darauf verzichten, die Verhältnisse der Tavernen in den einzelnen Quartieren zu untersuchen.

Zusammenfassend kann gesagt werden: die Verhältnisse im Tavernengewerbe unterscheiden sich von denjenigen im Pintengewerbe grundsätzlich dadurch, dass die kapitalistische Tendenz, d. h. die Tendenz, durch bauliche Vergrösserung den Betrieb so intensiv als möglich zu gestalten, vorherrscht und für die ganze Entwicklung des Tavernengewerbes bestimmend gewesen ist, während die für das Pintengewerbe massgebenden Faktoren, die Wirtschaftspolitik der Brauereien und die durch die Bedürfnisklausel hervorgerufene Spekulationstätigkeit, hier von untergeordneter Bedeutung waren.

[1]) Siehe Note auf Seite 113.

Anlagen.

Tabellen und Diagramme.

Tabellen.

I. Wohnungsproduktion und Baukosten in Basel (1874—1924).
II. *a)* Die Bodenwertentwicklung der Wirtshausliegenschaften in Franken pro m².
b) Die relative Entwicklung der Rente von Wirts- und Wohnhausliegenschaften.
c) Die relative Bewegung der Tavernenliegenschaftsrente.
III. Zahl der an das Polizeidepartement gestellten Gesuche für Errichtung einer Wirtschaft.
IV. Jährlicher Inhaberwechsel, gegliedert nach Wohnvierteln.
V. Die Expansion der Brauereiindustrie im Basler Schank- und Gastwirtschaftsgewerbe.
VI. Hypothekarische Belastung der Pinten im Verhältnis zum Pintenpreis.
VII. Verhältnis der von den Brauereien kreditierten Hypotheken (Brauereihypotheken) zur gesamten hypothekarischen Belastung der Basler Pinten.
VIII. Hypothekarische Belastung der Tavernen im Verhältnis zur Summe ihrer Preise.

Diagramme.

I. Die Wohnungsproduktion und die Entwicklung der Baukosten in Basel.
II. Die Entwicklung der kapitalisierten Grundrente (Bodenwert) der Pintenliegenschaften, gegliedert nach Wohnvierteln.
III. Die Entwicklung der kapitalisierten Liegenschaftsrente (Pinten).

Tabelle I.

Wohnungsproduktion und Baukosten in Basel.

Jahr	Anzahl der Neubauten	Zahl der erbauten m³ umbauten Raumes	Indexzahlen der errichteten m³ umbauten Raumes	Schatzung der Neubauwerte in 1000 Franken	Durchschnittliche Gebäudegrösse in m³ umbauten Raumes	Indexzahlen betreffend die durchschnittliche Gebäudegrösse	Preis des m³ umbauten Raumes in Franken	Kubikmeterpreis in %: 1888/89 = 100 %
1874/1875. . .	79	80	—	2,335	1012	—	28. 96	122,7
1876/1877. . .	159	160	190	4,513	1015	157	28. 19	119,8
1878/1879. . .	116	156	187	4,357	1352	211	27. 79	118,1
1880/1881. . .	98	125	168	3,366	1280	198	26. 84	114,1
1882/1883. . .	61	78	138	2,035	1278	198	26. 13	111,0
1884/1885. . .	18	22	103	585	1250	194	26. 20	111,3
1886/1887. . .	68	60	127	1,583	887	137	26. 24	111,5
1888/1889. . .	115	101	153	2,387	875	135	23. 53	100,0
1890/1891. . .	124	128	170	3,327	1032	160	25. 82	109,7
1892/1893. . .	132	147	181	3,904	1113	172	26. 48	112,5
1894/1895. . .	162	180	202	4,804	1112	172	26. 64	113,2
1896/1897. . .	193	240	240	6,554	1240	192	27. 28	115,9
1898/1899. . .	206	293	273	8,099	1425	221	27. 59	117,3
1900/1901. . .	136	204	217	5,539	1495	232	27. 12	115,3
1902/1903. . .	180	264	264	6,952	1468	227	26. 32	111,9
1904/1905. . .	166	252	247	6,720	1516	235	26. 68	113,4
1906/1907. . .	128	202	216	5,854	1578	245	28. 98	123,2
1908/1909. . .	113	151	184	4,535	1337	207	29. 98	127,4
1910/1911. . .	199	293	273	8,886	1470	228	30. 34	128,9
1912/1913. . .	188	267	256	8,187	1420	220	30. 62	130,1
1914/1915. . .	68	99	151	3,062	1471	228	30. 62	130,1
1915								
1916	39	56	125	1,782	1436	223	31. 78	135,1
1917	45	54	123	2,021	1207	187	37. 21	158,1
1918	17	24	105	1,226	1412	219	49. 28	210,1
1919	13	16	100	833	1231	191	61. 86	273,3
1920	120	94	148	6,843	788	122	72. 37	307,6
1921	277	190	208	13,486	686	106	70. 81	300,9
1922	191	123	166	7,238	644	100	58. 85	256,1
1923	136	118	163	6,346	867	134	53. 80	228,6
1924	258	188	207	11,478	729	113	60. 88	258,7

Tabelle II a.

Die Bodenwertentwicklung der Wirtshausliegenschaften

in Fr. pro m².

Jahr	Zentrum Grossbasel	Vorstädte	Gürtel	Aussen-quartiere	Gross-Basel
1899/1900	302,8	248,3	121,6	95,1	150,0
1901/1902	352,8	256,7	133,7	105,6	163,4
1903/1904	387,9	332,6	159,8	103,3	183,3
1905/1906	386,2	328,8	160,2	105,2	184,7
1907/1908	395,5	324,0	172,1	113,3	190,1
1909/1910	405,9	327,7	176,5	114,3	192,6
1911/1912	426,0	333,2	175,2	118,9	196,4
1913/1914	486,5	338,2	175,5	118,7	200,8
1915/1916	466,5	364,2	173,4	111,4	193,9
1917/1918	463,0	357,7	176,1	110,6	192,3
1919/1920	457,3	298,4	172,3	109,1	183,9
1921/1922	417,9	208,3	166,2	95,5	163,1
1923/1924	411,5	182,0	145,5	64,4	129,5

Jahr	Zentrum Kleinbasel	Clara	Aussen-quartiere	Klein-Basel	Stadt Basel
1899/1900	183,6	211,4	97,9	140,2	145,8
1901/1902	195,9	216,2	108,0	148,8	153,0
1903/1904	197,0	222,0	104,1	147,4	169,1
1905/1906	225,1	224,6	103,4	150,1	170,6
1907/1908	245,4	219,9	109,1	154,4	174,9
1909/1910	240,9	224,8	112,2	152,2	176,4
1911/1912	239,9	221,4	116,8	155,1	179,3
1913/1914	260,0	218,8	118,3	157,8	183,7
1915/1916	263,7	197,2	126,8	162,8	182,2
1917/1918	250,0	191,9	127,6	159,9	182,2
1919/1920	244,1	193,7	115,3	147,7	182,2
1921/1922	197,8	199,9	100,0	134,3	189,5
1923/1924	132,5	133,0	52,4	78,2	189,5

Tabelle II b. Die relative Entwicklung der Rente von Wirts- und Wohnhausliegenschaften.

Jahr	Grossbasel			Zentrum			Vorstädte			Gürtel			Aussenquartiere		
	Reihe			Reihe			Reihe			Reihe			Reihe		
	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C
1899/1900	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1901/1902	102	109	107	109	116	106	101	103	102	98	110	112	104	111	107
1903/1904	114	122	107	127	128	101	108	134	124	103	131	127	109	109	100
1905/1906	122	123	101	134	127	95	113	132	117	110	131	119	109	109	100
1907/1908	125	126	101	141	130	92	114	130	114	112	141	126	117	119	102
1909/1910	125	128	102	141	134	95	113	132	117	112	145	129	117	120	103
1911/1912	128	131	102	150	140	93	111	134	121	112	144	128	119	125	105
1913/1914	133	132	99	162	160	99	115	136	118	110	144	131	117	125	107
1915/1916	134	129	96	162	154	95	115	147	128	112	143	128	117	117	100
1917/1918	138	129	93	165	154	93	115	144	125	115	146	127	117	116	99
1919/1920	145	127	87	174	153	88	130	143	110	130	146	112	123	116	94
1921/1922	156	127	88	188	164	87	139	143	103	150	148	99	130	118	91
1923/1924	165	129	78	197	179	90	149	137	92	160	151	94	140	120	86

Jahr	Kleinbasel			Zentrum			Clara			Aussenquartiere			Stadt Basel		
	Reihe			Reihe			Reihe			Reihe			Reihe		
	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C
1899/1900	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1901/1902	106	106	100	110	106	96	100	102	102	100	110	110	102	105	103
1903/1904	108	105	97	110	107	97	101	105	104	110	106	96	115	116	101
1905/1906	110	107	97	111	122	110	100	106	106	110	105	95	120	117	97
1907/1908	115	110	96	112	133	119	100	104	104	119	111	93	123	120	97
1909/1910	115	108	94	113	131	116	100	106	106	119	114	96	123	121	98
1911/1912	115	110	96	116	141	122	99	105	106	116	119	102	126	123	98
1913/1914	117	112	96	113	143	127	99	103	104	116	120	103	131	126	96
1915/1916	117	116	99	119	144	131	99	95	96	119	130	112	135	125	93
1917/1918	115	113	98	110	136	124	99	90	91	119	130	112	135	125	93
1919/1920	119	116	97	110	142	129	101	91	90	126	136	108	142	125	88
1921/1922	119	121	102	110	146	133	110	99	90	126	146	116	151	130	86
1923/1924	127	127	100	117	147	126	117	112	96	139	147	106	161	130	81

Reihe A stellt dar: Die Bewegung der Wohnhausliegenschaftsrente. — Reihe B stellt dar: Die Bewegung der Wirtshausliegenschaftsrente. — Reihe C stellt dar: Die Bewegung der Wirtshausliegenschaftsrente im Vergleich zur Wohnhausliegenschaftsrente.

Anmerkungen: Die Indexzahlen betr. die Entwicklung der Wohnliegenschaftsrente für Stadt, Gross- und Kleinbasel dürfen nur unter Vorbehalt benützt werden. Ein Vergleich der Bewegung der beiden Renten ist problematischer Natur. Siehe dazu die Erklärung auf Seite 94 ff.

Für die Wohnviertel Vorstädte und Zentrum Kleinbasel müssen zur Beurteilung der Rentenbewegung der Wirtshausliegenschaften gleichfalls die textlichen Erklärungen gelesen werden. Siehe Seite 105 ff. und 107 ff.

Die Berechnung der Wohnliegenschaftsrente beruht in den einzelnen Quartieren:

1. Zentrum Grossbasel	auf 65	L'schaften
2. Vorstädte	» 41	»
3. Gürtel	» 91	»
4. Aussenquart. Grossbasel	» 230	»
Grossbasel	auf 427	L'schaften
5. Zentrum Kleinbasel	auf 72	L'schaften
6. Clara	» 25	»
7. Aussenquartiere Kleinbasel	» 194	»
Kleinbasel	auf 291	L'schaften
Stadt Basel	auf 718	L'schaften

Es wurden rund 800 Liegenschaften aus dem Grundbuch ausgezogen, doch eigneten sich nicht alle für die statistische Untersuchung.

Tabelle II c.

Die Bewegung der Tavernenliegenschaftsrente.

	%
1899/1900	100
1901/1902	116
1903/1904	125
1905/1906	129
1907/1908	140
1909/1910	142
1911/1912	143
1913/1914	140
1915/1916	143
1917/1918	145
1919/1920	142
1921/1922	142
1923/1924	157

Tabelle III.

Übersicht über die jährlich gestellten Gesuche für Errichtung von Wirtschaften.

Jahr	Bewilligte Gesuche	Abgewiesene Gesuche	Total der Gesuche	Jahr	Bewilligte Gesuche	Abgewiesene Gesuche	Total der Gesuche
1899	8	17	25	1912	6	30	36
1900	8	15	23	1913	1	16	17
1901	[1]	—	—	1914	3	15	18
1902	7	42	49	1915	0	2	2
1903	3	42	45	1916	0	3	3
1904	0	28	28	1917	4	0	4
1905	2	11	13	1918	0	0	0
1906	2	15	17	1919	0	0	0
1907	1	41	42	1920	0	2	2
1908	4	26	30	1921	0	1	1
1909	5	17	22	1922	0	4	4
1910	0	27	27	1923	2	0	2
1911	3	17	20	1924	7	3	10

[1]) Die Zahl der abgewiesenen Gesuche ist für dieses Jahr nicht angegeben, weshalb das Total der eingereichten Gesuche nicht ermittelt werden konnte.

Tabelle IV. Der jährliche Inhaberwechsel der Pinten und Tavernen [1]).

Jahr	Pinten										Tavernen Stadt Basel
	Zentrum Grossbasel	Vorstädte	Gürtel	Aussenquartiere Grossbasel	Grossbasel	Zentrum Kleinbasel	Clara	Aussenquartiere Kleinbasel	Kleinbasel	Stadt Basel	
1899 [1])	8	7	6	18	39	20	9	18	47	86	3
	14	*22*	*19*	*31*	*22*	*50*	*34*	*13*	*42*	*30*	
1900 .	11	7	6	13	37	16	8	12	36	73	1
	19	*21*	*19*	*22*	*21*	*40*	*31*	*21*	*32*	*25*	
1901 .	4	3	3	16	26	14	5	13	32	58	3
	7	*11*	*10*	*25*	*15*	*35*	*19*	*22*	*28*	*20*	
1902 .	14	6	8	20	48	21	8	22	51	99	3
	25	*21*	*26*	*31*	*27*	*52*	*31*	*37*	*44*	*33*	
1903 .	12	8	8	24	52	21	8	14	43	95	8
	22	*28*	*25*	*37*	*29*	*54*	*32*	*23*	*37*	*32*	
1904 .	11	9	9	20	49	16	9	21	46	95	5
	20	*31*	*28*	*31*	*27*	*41*	*36*	*35*	*40*	*32*	
1905 .	17	7	8	16	48	21	13	16	50	98	6
	35	*25*	*25*	*25*	*28*	*54*	*52*	*27*	*43*	*34*	
1906 .	13	3	13	12	41	18	11	12	41	82	8
	27	*11*	*41*	*18*	*23*	*46*	*32*	*20*	*35*	*28*	
1907 .	8	6	7	22	43	23	13	20	56	99	9
	17	*22*	*22*	*33*	*25*	*60*	*50*	*23*	*47*	*34*	
1908 .	12	8	5	24	49	20	5	18	43	92	17
	26	*31*	*16*	*34*	*28*	*53*	*19*	*30*	*36*	*31*	
1909 .	12	3	8	24	47	17	8	16	31	78	5
	26	*12*	*25*	*34*	*27*	*45*	*32*	*26*	*26*	*26*	
1910 .	8	4	8	16	36	19	12	23	54	90	9
	17	*15*	*24*	*22*	*20*	*50*	*48*	*37*	*45*	*30*	
1911 .	7	6	6	21	40	13	6	11	30	70	8
	15	*22*	*18*	*29*	*26*	*34*	*24*	*17*	*25*	*27*	

Jahr	Pinten										Tavernen Stadt Basel
	Zentrum Grossbasel	Vorstädte	Gürtel	Aussenquartiere Grossbasel	Grossbasel	Zentrum Kleinbasel	Clara	Aussenquartiere Kleinbasel	Kleinbasel	Stadt Basel	
1912 .	6	4	2	19	31	15	5	12	32	63	14
	13	*15*	*6*	*26*	*17*	*39*	*19*	*17*	*26*	*21*	
1913 .	11	1	1	26	39	9	5	22	36	75	10
	24	*4*	*3*	*35*	*22*	*24*	*19*	*33*	*29*	*25*	
1914 .	6	6	2	18	32	10	9	17	36	68	4
	13	*21*	*6*	*24*	*18*	*26*	*35*	*25*	*29*	*22*	
1915 .	8	3	8	17	36	9	11	8	28	64	3
	17	*11*	*25*	*22*	*20*	*24*	*42*	*12*	*22*	*21*	
1916 .	10	9	7	12	38	4	9	8	21	59	5
	22	*32*	*22*	*16*	*21*	*11*	*35*	*12*	*16*	*19*	
1917 .	1	10	6	13	30	10	5	7	22	52	0
	2	*35*	*19*	*17*	*17*	*27*	*19*	*10*	*18*	*17*	
1918 .	5	4	2	8	19	9	2	7	18	37	3
	11	*15*	*6*	*10*	*11*	*25*	*8*	*10*	*15*	*12*	
1919 .	4	2	5	19	30	6	5	10	21	51	6
	9	*7*	*16*	*25*	*17*	*17*	*19*	*15*	*17*	*17*	
1920 .	8	2	2	13	25	10	7	9	26	51	2
	19	*7*	*6*	*17*	*14*	*28*	*27*	*13*	*21*	*17*	
1921 .	8	7	5	13	33	6	2	5	14	47	5
	19	*26*	*16*	*17*	*19*	*17*	*8*	*7*	*11*	*16*	
1922 .	5	2	5	14	26	5	6	8	19	45	6
	12	*7*	*16*	*18*	*15*	*14*	*23*	*12*	*15*	*15*	
1923 .	12	5	7	23	47	10	4	10	24	71	1
	29	*18*	*23*	*30*	*27*	*28*	*15*	*15*	*19*	*24*	
1924 .	10	4	7	32	53	13	4	16	33	86	7
	24	*15*	*23*	*42*	*30*	*36*	*15*	*24*	*27*	*29*	

1) Die kursiv gedruckten Zahlen sind Verhältniszahlen: sie geben das prozentuale Verhältnis an, in welchem die Summe der Inhaberwechsel zur Summe der in den betreffenden Quartieren sich befindenden Wirtshausliegenschaften steht. Z. B. 1899: Zentrum Gross-Basel. 14% aller Zentrumswirtshäuser haben ihren Inhaber gewechselt.

Tabelle V.

Die Expansion der Brauereiindustrie im Basler Schank- und Gastwirtschaftsgewerbe [1]).

Jahr	Zahl der Brauereiwirtschaften	Kostenwert dieser Wirtschaften (mit) bekanntem Preis)	Bewegung der Brauereiwirtschaften, erworben *a)* durch freihändigen Kauf, *b)* an der Gant, *c)* verkauft			Die hypothekarische Belastung der Brauereiwirtschaften	Das in den Brauereiwirtschaften freie Brauereikapital	Zahl der Wirtschaften mit Brauereikredit	Brauereihypothek			Gesamtzahl der vom Brauereikapital abhängigen Wirtschaften [1])
			a	*b*	*c*				Gesamtsumme der Brauereihypotheken	Betriebshypotheken	Restanzhypotheken aus den Verkäufen der Brauereien	
						in 1000 Fr.	in 1000 Fr		in 1000 Fr.	in 1000 Fr.	in 1000 Fr.	
1899	47		3	1	—	4,698		100	1834	1834	—	147
	43 [2])	5,467				4,478	989					
1900	54		7	3	3	5,878		103	1849	1849	—	157
	50	6,503				5,482	1021					
1901	57		2	1	2	5,878		105	2019	1986	33	162
	51	7,089				5,482	1607					
1902	61		1	3	2	6,522		106	2081	2004	77	167
	53	7,301				5,746	1555					
1903	63		3	2	3	6,723		111	2279	2124	155	174
	55	7,580				5,949	1631					
1904	69		4	2	—	7,579		110	2292	2137	155	179
	61	8,493				6,803	1690					
1905	76		5	2	—	7,615		109	2447	2292	155	185
	68	9,092				6,817	2275					
1906	83		3	5	1	8,491		107	2318	2207	111	190
	75	10,026				7,693	2333					
1907	90		7	2	3	9,290		111	2332	2111	221	201
	81	11,061				8,405	2656					
1908	98		13	3	8	11,230		113	2377	2266	111	211
	89	12,085				10,345	1740					
1909	102		3	2	1	10,893		113	2468	2357	111	215
	93	11,779				10,008	1779					
1910	105		2	1	—	11,039		111	2435	2324	111	216
	96	12,015				10,159	1856					

1911	106		2	—	1	11,202		106	2452	2341	111	212	
	97	12,190				10,322	1868						
1912	111		5	1	1	11,836		105	2369	2258	111	216	
	102	12,920				10,906	2014						
1913	122		6	4	—	13,405		104	2348	2207	141	226	
	112	14,161				11,977	2184						
1914	122		1	—	1	13,301		106	2415	2274	141	228	
	112	14,215				11,873	2342						
1915	128		31	1	25	13,469		105	2390	2314	76	233	
	119	15,015				11,991	3024						
1916	130		—	2	—	13,677		98	2249	2173	76	228	
	121	15,172				12,199	2973						
1917	130		—	—	—	13,943		96	2240	2174	66	226	
	121	15,172				12,465	2707						
1918	131		—	1	—	13,925		97	2033	1967	66	228	
	122	15,277				12,447	2830						
1919	131		1	1	2	13,784		92	1966	1901	65	223	
	122	15,305				12,306	2999						
1920	131		3	—	3	13,716		92	1915	1850	65	223	
	122	15,403				12,238	3165						
1921	133		1	2	1	13,590		88	1773	1708	65	221	
	124	15,216				12,112	3104						
1922	134		1	2	1	12,192		83	1664	1579	85	217	
	108	14,050 [3]				11,192	2858						
1923	117		2	1	15	10,949		74	1419	1115	304	191	
	96	12,654				10,149	2505						
1924	97		—	—	17	9,764		72	1452	1057	395	169	
	79	10,740				8,964	1776						

[1] Die durch Bürgschaften seitens der Brauereien abhängig gemachten Pinten und Tavernen sind nicht inbegriffen.

[2] Die *zweite* Zahl in jedem Jahr gibt immer die Zahl der Brauereiwirtschaften mit *bekanntem* Preis an.

[3] Die von der Brauerei Greifen verkauften Liegenschaften sind nicht unter diejenigen mit bekanntem Preis eingereiht worden, weil sie mit einer Gesamthypothek belastet wurden, die nicht nur diese Wirtschaften, sondern noch Nichtwirtschaften zum Unterpfand hat; daraus erklärt sich auch, dass die Zahl 12,192 trotz Zunahme der Brauereiwirtschaften im Vergleich zur vorjährigen entsprechenden Zahl kleiner ist.

Tabelle VI.

Hypothekarische Belastung im Verhältnis zum Pintenpreis.

Pinten.

	Jahr	Zahl der berücksichtigten Wirtschaften	Grossbasel					Kleinbasel				Stadt Basel
			Zentrum	Vorstädte	Gürtel	Aussenquartiere	Grossbasel	Zentrum	Clara	Aussenquartiere	Kleinbasel	
			absolut in 1000 Franken									
Preis	1899	168	3226	2391	2901	4062	12,581	3119	2099	3566	8,785	21,367
Gesamtbelastung [1]			2747	2049	2337	3683	10,818	3154	1834	3378	8,367	19,185
Preis	1900	171	3307	2438	2901	4654	13,301	3345	2870	3145	9,361	22,662
Gesamtbelastung			2725	2015	2448	4225	11,415	3017	2401	3195	8,615	20,030
Preis	1901	174	3438	2451	3057	5162	14,109	3318	2137	4039	9,495	23,604
Gesamtbelastung			2927	2076	2505	4629	12,138	2967	1825	4014	8,807	20,945
Preis	1902	178	4006	2456	3287	5328	15,078	3313	2225	4208	9,746	24,824
Gesamtbelastung			3512	2096	2704	4795	13,108	2962	1989	4055	9,008	22,117
Preis	1903	182	4009	2983	3494	5334	15,821	3312	2225	4343	9,880	25,701
Gesamtbelastung			3542	2465	3061	4801	13,871	2991	1977	4142	9,111	22,982
Preis	1904	183	4149	3013	3486	5562	16,211	3274	2254	4644	10,172	26,384
Gesamtbelastung			3689	2447	3017	5086	14,241	2961	1901	4397	9,260	23,501
Preis	1905	186	4127	3003	3560	5618	16,309	3302	2277	4818	10,397	26,707
Gesamtbelastung			3803	2431	3100	5133	14,469	2807	1913	4407	9,128	23,597
Preis	1906	188	4175	3142	3697	5734	16,750	3446	2288	4880	10,615	27,365
Gesamtbelastung			3859	2428	3390	5256	14,934	2968	1903	4558	9,430	24,365
Preis	1907	192	4185	3142	3984	6368	17,680	3425	2466	4963	10,854	28,534
Gesamtbelastung			3918	2395	3460	5950	15,724	2888	2049	4589	9,527	25,251
Preis	1908	194	4460	3142	3872	6529	18,004	3204	2426	5127	10,757	28,761
Gesamtbelastung			4177	2333	3499	6278	16,289	2743	2013	4746	9,503	25,793
Preis	1909	194	4495	3159	3910	6566	18,132	3204	2316	5344	10,864	28,996
Gesamtbelastung			4265	2372	3543	6261	16,443	2744	1986	4863	9,594	26,037
Preis	1910	195	4420	3167	4002	6511	18,102	3127	2305	5375	10,808	28,910
Gesamtbelastung			4265	2377	3708	6069	16,421	2692	2061	4772	9,526	25,948
Preis	1911	195	4509	3186	4002	6688	18,386	3262	2305	5438	11,005	29,392
Gesamtbelastung			4277	2418	3695	6236	16,628	2839	2033	4793	9,667	26,295
Preis	1912	197	4405	3198	3893	7001	18,498	3262	2305	5453	11,020	29,519
Gesamtbelastung			4286	2426	3550	6538	16,801	2829	2004	4851	9,686	26,487

Preis	1913	200	4878	3209	3893	7047	19,029	3433	2305	6075	11,814	30,843
Gesamtbelastung			4627	2375	3517	6533	17,053	2894	1980	5384	10,259	27,313
Preis	1914	202	4868	3192	3970	7204	19,237	3433	2296	6041	11,771	31 008
Gesamtbelastung			4606	2317	3465	6571	16,960	2872	1964	5342	10,179	27,139
Preis	1915	202	4190	2783	3914	6309	17,198	2811	2032	5097	9,941	27,139
Gesamtbelastung			3964	1996	3394	5833	15,188	2452	1752	4512	8,717	23,906
Preis	1916	202	4190	2781	3968	6489	17,429	2779	1963	5004	9,747	27,177
Gesamtbelastung			3944	1979	3352	5841	15,118	2405	1704	4472	8,583	23,702
Preis	1917	203	4190	2781	3968	6109	17,049	2645	1963	4938	9,547	26,597
Gesamtbelastung			3911	1899	3368	5812	14,992	2308	1690	4449	8,497	23,440
Preis	1918	202	4190	2601	3968	6234	16,994	2545	1963	4938	9,447	26,442
Gesamtbelastung			3948	1685	3309	5732	14,735	2164	1696	4405	8,266	23,002
Preis	1919	199	4006	2473	3964	6223	16,668	2547	1963	5123	9,634	26,302
Gesamtbelastung			3750	1553	3259	5700	14,162	2098	1655	4511	8,265	22,428
Preis	1920	199	4004	2598	3964	6299	16,866	2406	1895	5178	9,480	26,347
Gesamtbelastung			3760	1770	3235	5647	14,414	1986	1605	4429	8,022	22,436
Preis	1921	199	4289	2614	3824	6597	17,326	2413	1895	5248	9,557	26,883
Gesamtbelastung			4012	1794	3090	5945	14,843	2001	1594	4514	8,110	22,953
Preis	1922	197	4164	2558	3734	6264	16,722	2123	1845	4891	8,861	25,583
Gesamtbelastung			3751	1827	3014	5522	14,115	1929	1635	4071	7,636	21,752
Preis	1923	196	4335	2589	3789	7316	18,030	2198	2468	5907	10,573	28,604
Gesamtbelastung			3936	1876	3189	6434	15,437	1945	2091	4892	8,929	24,367
Preis	1924	194	4247	2629	3819	7997	18,693	2573	2515	6344	11,433	30,126
Gesamtbelastung			3869	1904	3252	7145	16,171	2276	2223	5342	9,841	26,113

[1]) Gesamtbelastung im Moment des Kaufes.

Gliedert man die Hypotheken nach Rängen, so zeigt sich folgendes Bild:

Die Hypotheken, gegliedert nach Rängen.

	1899	1914	1924		1899	1914	1924
	in Millionen Franken				in Prozenten		
Total	19,1	27,07	25,96	Total	100,0	100,0	100,0
Rang I	11,0	17,0	17,7	Rang I	57,6	62,8	68,2
Rang II	5,6	7,4	6,3	Rang II	29,3	27,3	24,3
Rang III	2,0	2,4	1,8	Rang III	10,4	8,8	6,9
Rang IV	0,3	0,2	0,1	Rang IV	1,7	0,8	0,4
Rang V	0,2	0,07	0,06	Rang V	1,0	0,3	0,2

Die Intensität der Belastung hat insofern abgenommen, als sich die Belastung im Laufe der Jahre auf die erstrangigen Hypotheken konzentrierte.

Tabelle VII. Verhältnis der von den Brauereien kreditierten Hypotheken (Brauereihypotheken) zur gesamten hypothekarischen Belastung der Basler Pinten [1]).

	Jahr	Grossbasel					Kleinbasel				Stadt Basel
		Zentrum	Vorstädte	Gürtel	Aussen-quartiere	Grossbasel	Zentrum	Clara	Aussen-quartiere	Kleinbasel	
Brauereihypothek in 1000 Fr. .	1899	68	214	59	322	663	250	161	248	659	1323
Verhältnis zur Gesamtbelastung		2,5	10,4	2,5	8,7	6,1	7,9	8,8	7,4	7,9	6,9
dito	1900	63	177	59	404	703	267	130	307	705	1409
		2,3	8,8	2,4	9,6	6,2	8,9	5,4	9,6	8,2	7,0
dito	1901	82	188	57	412	740	253	138	430	822	1562
		2,8	9,1	2,3	8,9	6,1	8,6	7,6	10,7	9,3	7,5
dito	1902	73	202	128	507	910	256	135	423	814	1725
		2,1	9,6	4,7	10,6	7,0	8,7	6,8	10,4	9,1	7,8
dito	1903	74	171	133	520	899	265	135	376	776	1676
		2,1	6,9	4,3	10,8	6,5	8,9	6,8	9,1	8,5	7,4
dito	1904	84	139	203	536	708	278	162	347	787	1567
		2,3	5,7	6,7	9,5	8,6	9,4	8,5	7,9	8,5	6,6
dito	1905	139	139	211	509	1216	257	170	295	722	1939
		3,7	5,7	6,8	9,9	8,3	9,1	8,9	6,7	7,9	8,1
dito	1906	196	79	203	481	960	257	152	343	752	1712
		5,1	3,3	6,0	9,2	6,4	9,3	8,0	7,5	8,0	7,0
dito	1907	181	76	190	584	1032	254	177	411	826	1858
		2,0	3,0	5,5	9,8	6,5	8,2	8,7	9,0	8,6	7,4
dito	1908	214	66	139	660	1080	257	183	445	885	1965
		5,1	2,8	4,0	10,5	6,6	9,3	9,0	9,4	9,3	7,6
dito	1909	219	56	129	618	1022	257	179	473	909	1931
		5,2	2,4	3,6	9,9	6,2	9,3	9,0	9,7	9,4	7,4
dito	1910	212	56	186	584	1039	254	162	469	887	1926
		5,0	2,4	5,0	9,6	6,3	9,5	7,9	9,8	9,3	7,4

dito	1911	200	39	200	577	1018	261	142	429	833	1850
		4,7	*1,7*	*5,4*	*9,2*	*6,1*	*9,2*	*7,0*	*9,0*	*8,6*	*7,4*
dito	1912	177	39	200	530	947	261	142	460	865	1810
		4,1	*1,7*	*5,6*	*8,1*	*5,6*	*9,3*	*7,1*	*9,5*	*8,9*	*6,8*
dito	1913	227	59	260	496	1043	255	142	438	836	1878
		4,9	*2,5*	*7,4*	*7,6*	*6,1*	*8,8*	*7,2*	*8,1*	*8,2*	*6,9*
dito	1914	225	59	170	497	952	263	147	398	808	1760
		4,9	*2,6*	*4,9*	*7,6*	*5,6*	*9,2*	*7,5*	*8,0*	*8,0*	*6,5*
dito	1915	225	66	162	439	892	253	124	349	727	1620
		5,7	*3,3*	*4,8*	*7,5*	*5,9*	*10,3*	*7,1*	*7,8*	*8,3*	*6,8*
dito	1916	225	49	158	430	863	201	111	353	667	1530
		5,7	*2,5*	*4,7*	*7,4*	*5,7*	*8,4*	*6,5*	*7,9*	*7,8*	*6,5*
dito	1917	132	49	163	404	749	180	106	372	659	1409
		3,4	*2,6*	*4,9*	*7,0*	*5,0*	*7,8*	*6,3*	*8,4*	*7,9*	*6,0*
dito	1918	159	54	163	402	779	180	106	382	669	1449
		4,0	*2,7*	*4,9*	*7,0*	*5,3*	*8,4*	*6,3*	*8,7*	*8,1*	*6,3*
dito	1919	159	49	163	396	768	174	106	381	663	1431
		4,2	*3,2*	*5,2*	*7,0*	*5,4*	*8,3*	*6,4*	*8,5*	*8,0*	*6,3*
dito	1920	169	49	163	390	772	163	106	381	650	1423
		4,5	*2,8*	*5,1*	*6,9*	*5,4*	*8,2*	*6,6*	*8,6*	*8,1*	*6,4*
dito	1921	169	57	163	318	708	147	106	379	632	1340
		4,2	*3,2*	*5,3*	*5,4*	*4,8*	*7,4*	*6,7*	*8,4*	*7,8*	*5,8*
dito	1922	132	67	97	341	638	147	101	297	545	1183
		3,5	*3,7*	*3,2*	*6,2*	*4,5*	*7,6*	*6,2*	*7,3*	*7,1*	*5,4*
dito	1923	131	67	90	478	767	123	99	246	469	1273
		3,3	*3,6*	*2,8*	*7,4*	*4,9*	*6,3*	*4,7*	*5,0*	*5,3*	*4,8*
dito	1924	109	60	120	441	730	128	135	305	569	1299
		2,8	*3,2*	*3,7*	*6,1*	*4,4*	*5,7*	*6,1*	*5,7*	*5,7*	*4,9*

[1]) Die kursiv gedruckten Zahlen sind Verhältniszahlen; sie drücken das prozentuale Verhältnis der entsprechenden obern, absoluten Zahlen (Höhe der Brauereihypotheken in 1000 Franken) zur gesamten hypothekarischen Belastung aus.

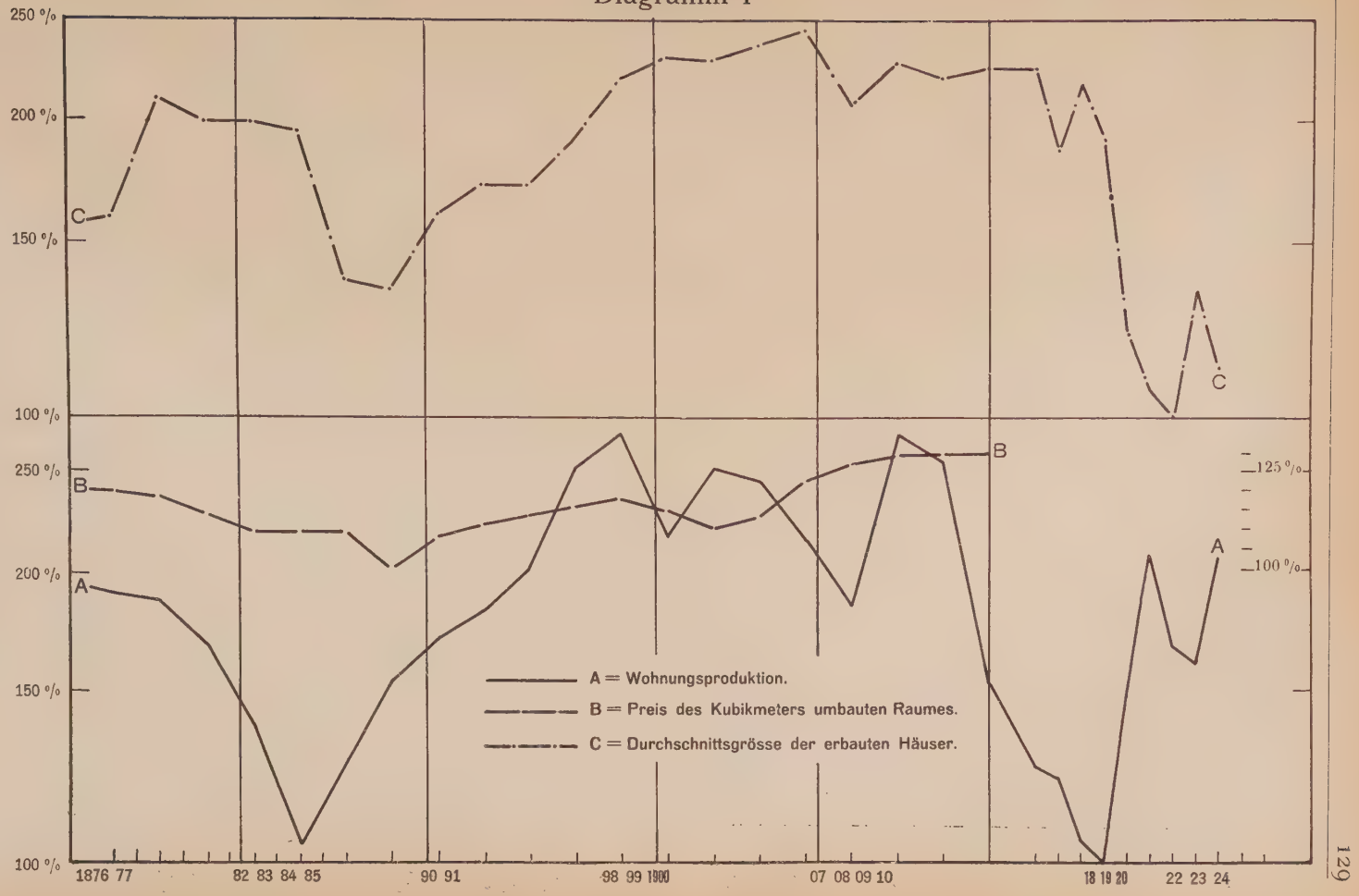
Tabelle VIII.

Die hypothekarische Belastung der Tavernen im Verhältnis zur Summe ihrer Preise.

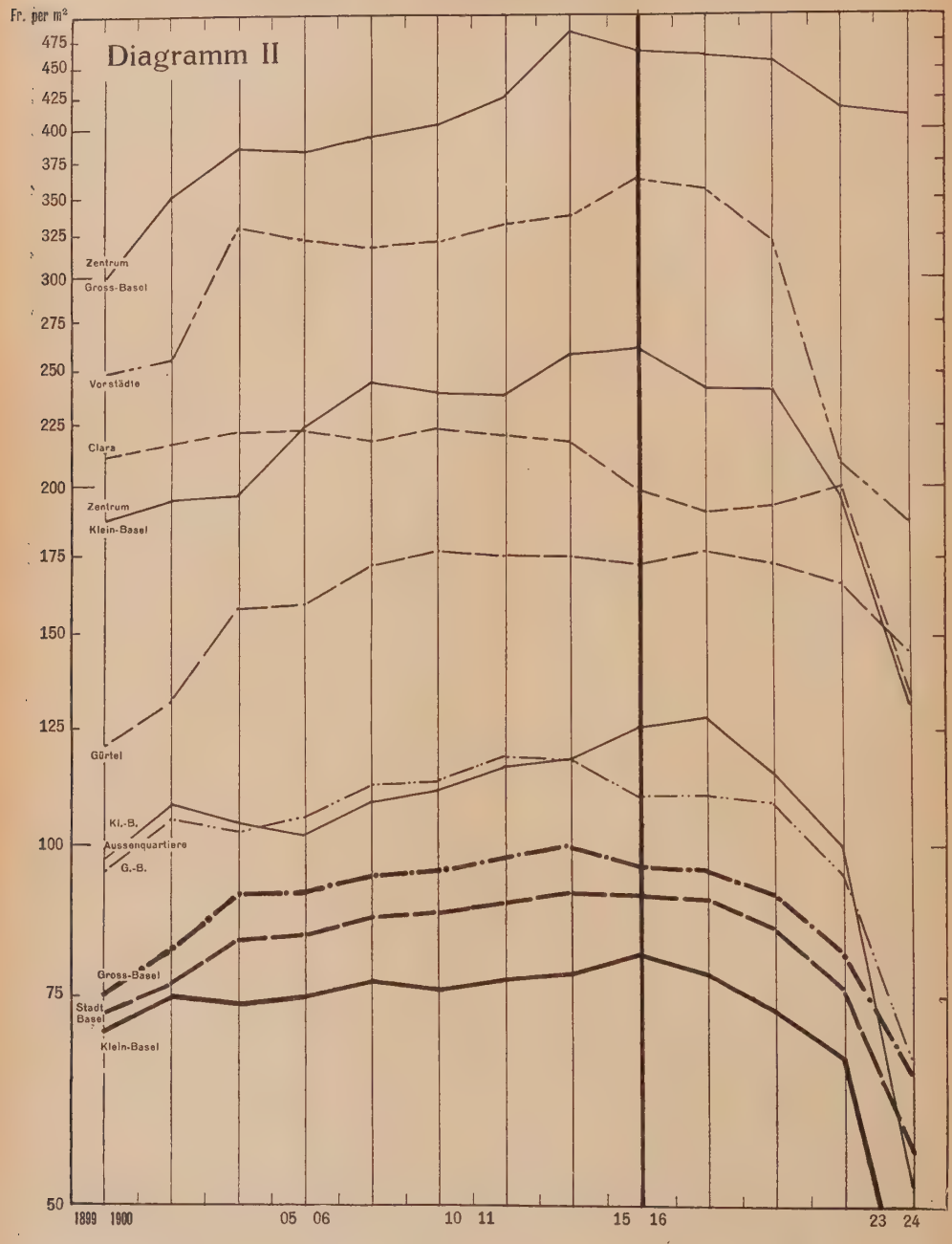
			in 1000 Fr					in 1000 Fr.	
Preis	1899	34 [1]	9,834	= 100%	Preis	1912	41 [1]	15,978	= 100%
Gesamtbelastung			8,972	= 91%	Gesamtbelastung			16,658	= 104%
Preis	1900	35 [1]	10,319	= 100%	Preis	1913	41 [1]	15,931	= 100%
Gesamtbelastung			9,496	= 92%	Gesamtbelastung			16,886	= 106%
Preis	1901	36 [1]	11,989	= 100%	Preis	1914	41 [1]	16,003	= 100%
Gesamtbelastung			11,605	= 97%	Gesamtbelastung			16,321	= 102%
Preis	1902	37 [1]	12,560	= 100%	Preis	1915	41 [1]	16,003	= 100%
Gesamtbelastung			11,940	= 95%	Gesamtbelastung			16,390	= 102%
Preis	1903	40 [1]	13,754	= 100%	Preis	1916	41 [1]	16,003	= 100%
Gesamtbelastung			13,787	= 100%	Gesamtbelastung			16,320	= 102%
Preis	1904	41 [1]	14,444	= 100%	Preis	1917	40 [1]	15,823	= 100%
Gesamtbelastung			14,287	= 99%	Gesamtbelastung			16,096	= 102%
Preis	1905	41 [1]	14,579	= 100%	Preis	1918	40 [1]	15,823	= 100%
Gesamtbelastung			15,489	= 106%	Gesamtbelastung			16,532	= 104%
Preis	1906	41 [1]	15,349	= 100%	Preis	1919	39 [1]	15,536	= 100%
Gesamtbelastung			16,316	= 106%	Gesamtbelastung			16,014	= 103%
Preis	1907	41 [1]	16,243	= 100%	Preis	1920	38 [1]	15,021	= 100%
Gesamtbelastung			17,871	= 110%	Gesamtbelastung			15,610	= 104%
Preis	1908	41 [1]	16,095	= 100%	Preis	1921	37 [1]	15,408	= 100%
Gesamtbelastung			16,998	= 106%	Gesamtbelastung			16,076	= 104%
Preis	1909	41 [1]	16,110	= 100%	Preis	1922	37 [1]	16,055	= 100%
Gesamtbelastung			16,757	= 104%	Gesamtbelastung			16,700	= 104%
Preis	1910	41 [1]	16,097	= 100%	Preis	1923	37 [1]	16,300	= 100%
Gesamtbelastung			16,575	= 103%	Gesamtbelastung			16,261	= 100%
Preis	1911	41 [1]	16,107	= 100%	Preis	1924	37 [1]	16,762	= 100%
Gesamtbelastung			16,912	= 105%	Gesamtbelastung			16,331	= 97%

[1]) Zahl der von der Hypothekarstatistik berücksichtigten Tavernen.

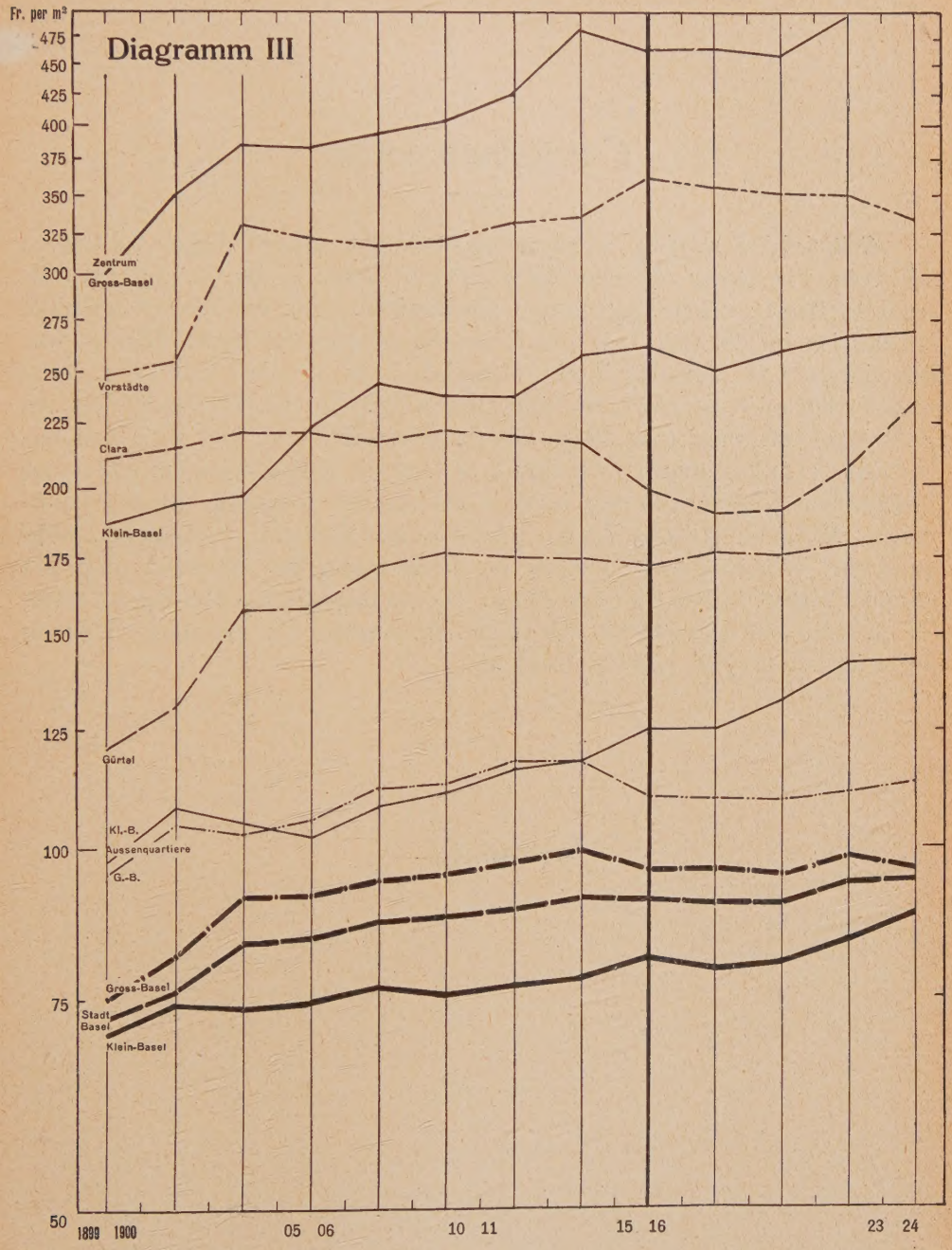
Diagramm I


250 %
200 %
150 %
100 %
C
C
250 %
200 %
150 %
100 %
B
A
B
A
125 %
100 %
A = Wohnungsproduktion.
B = Preis des Kubikmeters umbauten Raumes.
C = Durchschnittsgrösse der erbauten Häuser.
1876 77
82 83 84 85
90 91
98 99 1900
07 08 09 10
18 19 20
22 23 24

Entwicklung der kapitalisierten Grundrente.



Entwicklung der kapitalisierten Liegenschaftsrente (s. Tabelle IV).



Curriculum vitae.

Gottfried Oskar Michel, geboren den 14. Januar 1902 in Weggis bei Luzern als Sohn von Oskar und Ida Michel. Ich besuchte in den Jahren 1913 bis 1921 in Basel zunächst das untere Gymnasium, dann die obere Realschule, an der ich im Oktober 1921 die Reifeprüfung abgelegt habe. Hierauf war ich ein Jahr als Volontär in der Schweizerischen Kreditanstalt tätig. 1922 wandte ich mich dem volkswirtschaftlichen Studium zu. In Basel hörte ich vom Wintersemester 1922 bis zum Sommersemester 1923 und vom Sommersemester 1924 bis zum Sommersemester 1926 die nationalökonomischen und juristischen Vorlesungen der Herren Professoren Bächtold, Bauer, Landmann, Mangold, Michels, Ruck, Simonius und Wieland, in München während des Wintersemester 1923/24 die Vorlesungen der Herren Professoren Kozak, Weber, Zwiedinek-Südenhorst. Die vorliegende Dissertation ist unter der Leitung von Herrn Prof. Landmann entstanden. Die mündliche Prüfung legte ich am 3. Juli 1926 in Basel ab.